

**Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS**  
Nørlundvej 16, 6710 Esbjerg V

**CVR-nr. 33 06 07 26**

**Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2021

---

Morten Krarup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 22. juni 2021

**Direktion**

Morten Krarup

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske 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.

Skjern, den 22. juni 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen  
statsautoriseret revisor  
mne43455

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS Nørlundvej 16 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 33 06 07 26
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Krarup
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 121 t.kr. mod 113 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 25 t.kr. mod 83 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at den nødvendige likviditet fortsat stilles til rådighed for selskabet. Selskabets likviditet balancerer på nuværende tidspunkt ved fuld udlejning af selskabets ejendomme, såfremt der ikke opstår ekstra udgiftsposter (ekstraordinær vedligeholdelse mv.). Ejendommene har historisk set været fuldt udlejet, og forventes også at være det fremover.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning udgøres af lejeindtægter og indregnes i den periode lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>121.210</b>	<b>113.056</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	50.000
Andre finansielle indtægter	0	6.159
Øvrige finansielle omkostninger	-94.526	-68.394
<b>Resultat før skat</b>	<b>26.684</b>	<b>100.821</b>
1 Skat af årets resultat	-1.677	-17.879
<b>Årets resultat</b>	<b>25.007</b>	<b>82.942</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	25.007	82.942
<b>Disponeret i alt</b>	<b>25.007</b>	<b>82.942</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	4.550.000	4.550.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.550.000</u>	<u>4.550.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.550.000</u></b>	<b><u>4.550.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	99.403	130.331
Tilgodehavender i alt	<u>99.403</u>	<u>130.331</u>
Likvide beholdninger	26.760	21.629
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>126.163</u></b>	<b><u>151.960</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.676.163</u></b>	<b><u>4.701.960</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2020	2019
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	762.167	737.160
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>842.167</u></b>	<b><u>817.160</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	140.406	144.999
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>140.406</u></b>	<b><u>144.999</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.573.062	2.599.749
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.573.062</u>	<u>2.599.749</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	28.500	27.000
Gæld til pengeinstitutter	979.306	1.027.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.282	36.750
Selskabsskat	18.647	23.329
Anden gæld	56.793	25.668
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.120.528</u>	<u>1.140.052</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.693.590</u></b>	<b><u>3.739.801</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.676.163</u></b>	<b><u>4.701.960</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	654.218	734.218
Årets overførte overskud eller underskud	0	82.942	82.942
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	737.160	817.160
Årets overførte overskud eller underskud	0	25.007	25.007
	<b>80.000</b>	<b>762.167</b>	<b>842.167</b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.270	11.484
Årets regulering af udskudt skat	-4.593	6.395
	<b>1.677</b>	<b>17.879</b>
	31/12 2020	31/12 2019
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	3.752.729	3.752.729
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>3.752.729</b>	<b>3.752.729</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	797.271	747.271
Årets regulering til dagsværdi	0	50.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>797.271</b>	<b>797.271</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.550.000</b>	<b>4.550.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er benyttet en afkastprocent på 3,4.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.035 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 842 t.kr. til minus 48 t.kr. efter indregning af skatteeffekt.

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.601.562	2.626.749
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-28.500</u>	<u>-27.000</u>
	<b><u>2.573.062</u></b>	<b><u>2.599.749</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.300.000</u>	<u>2.400.000</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.643 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.550 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
<b>5. Eventualposter</b>		
Ingen.		