

## **Ejendomsselskabet af 05.08.2010 ApS**

**Nørrebrogade 34-36  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 33 07 45 73**

## **Årsrapport for 2022**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 02/03 2023

---

Tina Brit Aillaud  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 05.08.2010 ApS  
Nørrebrogade 34-36  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33 07 45 73  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Tina Brit Aillaud, direktør  
Jeppe Daniel Aillaud, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet af 05.08.2010 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2023

### Direktion

Tina Brit Aillaud  
direktør

Jeppe Daniel Aillaud  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 05.08.2010 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 05.08.2010 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 28. februar 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og administrere fast ejendom samt investering i samme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 316.799, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.933.934.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 05.08.2010 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Ændring i klassifikation***

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 74 t.kr. i 2022 samt 37 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Klassifikationen af personaleomkostninger er ændret således, at posten alene omfatter lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring. Det betyder, at andre personaleomkostninger nu i stedet indgår under andre eksterne omkostninger. Ændringen medfører, at personaleomkostninger er reduceret med 62 t.kr. i 2022 samt 63 t.kr. i 2021, og andre eksterne omkostninger er øget tilsvarende.

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. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udleje af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

#### Skat af årets resultat

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>833.514</b>	<b>1.029.902</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(241.327)</u>	<u>(240.892)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>592.187</b>	<b>789.010</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(184.221)</u>	<u>(315.577)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>407.966</b>	<b>473.433</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(91.167)</u>	<u>(116.341)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>316.799</u></b>	<b><u>357.092</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Overført resultat		<u>198.999</u>	<u>242.692</u>
		<b><u>316.799</u></b>	<b><u>357.092</u></b>

**Balance 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		14.856.139	14.856.139
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>14.856.139</u>	<u>14.856.139</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>14.856.139</u>	<u>14.856.139</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.403	16.943
Andre tilgodehavender		0	19.722
Periodeafgrænsningsposter		8.957	8.678
<b>Tilgodehavender</b>		<u>57.360</u>	<u>45.343</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>43.295</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>57.360</u>	<u>88.638</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>14.913.499</u>	<u>14.944.777</u>

**Balance 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.736.134	1.537.135
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>1.933.934</u></b>	<b><u>1.731.535</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>240.522</u>	<u>219.359</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>240.522</u></b>	<b><u>219.359</u></b>
Banker		1.320.041	1.403.602
Gæld til realkreditinstitutter		10.639.962	10.740.522
Deposita		<u>320.120</u>	<u>311.095</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>12.280.123</u></b>	<b><u>12.455.219</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	247.902	377.762
Kreditinstitutter		35.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.415	36.683
Selskabsskat		53.004	84.326
Anden gæld		<u>47.699</u>	<u>39.893</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>458.920</u></b>	<b><u>538.664</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.739.043</u></b>	<b><u>12.993.883</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.913.499</u></b>	<b><u>14.944.777</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	1.537.135	114.400	1.731.535
Betalt ordinært udbytte	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	198.999	117.800	316.799
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>1.736.134</b>	<b>117.800</b>	<b>1.933.934</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	239.621	239.306
Andre omkostninger til social sikring	1.706	1.586
	<b>241.327</b>	<b>240.892</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	180.287	315.577
Rentetillæg selskabsskat	3.934	0
	<b>184.221</b>	<b>315.577</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	106.326
Årets udskudte skat	91.167	7.240
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.775
	<b>91.167</b>	<b>116.341</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	13.987.243
Kostpris 31. december 2022	13.987.243
Værdireguleringer 1. januar 2022	868.896
Værdireguleringer 31. december 2022	868.896
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>14.856.139</u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 6,5 %, svarende til det generelle afkastkrav for de bedst beliggende nyere boligejendomme i Haderslev. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% <u>kr.</u>	Basis <u>kr.</u>	0,5 % <u>kr.</u>
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	16.094.151	14.856.139	13.794.986
Ændring i dagsværdi	1.238.012	0	(1.061.153)



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1 anpart à nominelt kr. 80.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	219.359	212.119
Hensættelse i året	<u>21.163</u>	<u>7.240</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<u><b>240.522</b></u>	<u><b>219.359</b></u>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2022</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2022</u>		
Banker	1.607.602	1.460.265	140.224	759.145
Gæld til realkreditinstitutter	10.914.284	10.747.640	107.678	10.189.162
Deposita	<u>311.095</u>	<u>320.120</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>12.832.981</b></u>	<u><b>12.528.025</b></u>	<u><b>247.902</b></u>	<u><b>10.948.307</b></u>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.747, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 14.856.