



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET MAJ 2011 APS**

**LAULUNDGADE 4, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 30. juni 2022

---

Leon Søgaard Jensen

**CVR-NR. 33 74 88 17**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....   | 9     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet Maj 2011 ApS<br>Laulundgade 4<br>7400 Herning  |
|                      | CVR-nr.: 33 74 88 17<br>Stiftet: 25. maj 2011<br>Kommune: Herning<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Leon Søgaard Jensen  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Birk Centerpark 30<br>7400 Herning                           |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord<br>Dalgasgade 30<br>7400 Herning   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Maj 2011 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. juni 2022

Direktion:

---

Leon Søgaard Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Maj 2011 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Maj 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Herning, den 30. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets egenkapital er negativ og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne. Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital reableres via fremtidig indtjening.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>121.678</b> | <b>126.285</b> |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -42.613        | -42.613        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>79.065</b>  | <b>83.672</b>  |
| Finansielle omkostninger.....          | 1    | -34.407        | -12.652        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>44.658</b>  | <b>71.020</b>  |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -9.825         | -15.624        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>34.833</b>  | <b>55.396</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | 34.833         | 55.396         |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>34.833</b>  | <b>55.396</b>  |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 839.533          | 882.146          |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>839.533</b>   | <b>882.146</b>   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>839.533</b>   | <b>882.146</b>   |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 121.999          | 0                |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |          | 28.207           | 30.082           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 2.257            | 2.176            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>152.463</b>   | <b>32.258</b>    |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 0                | 1.746            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>152.463</b>   | <b>34.004</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>991.996</b>   | <b>916.150</b>   |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                              |          | 80.000           | 80.000           |
| Overført overskud.....                           |          | -170.422         | -205.255         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>-90.422</b>   | <b>-125.255</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 352.951          | 394.298          |
| Banklån.....                                     |          | 460.741          | 8.985            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>4</b> | <b>813.692</b>   | <b>403.283</b>   |
| Prioritetsgæld.....                              |          | 42.362           | 41.349           |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 67.832           | 86.009           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 29.813           | 17.450           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....           |          | 12.191           | 383.546          |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag.....               |          | 21.699           | 13.749           |
| Anden gæld.....                                  |          | 94.829           | 96.019           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>268.726</b>   | <b>638.122</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>1.082.418</b> | <b>1.041.405</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>991.996</b>   | <b>916.150</b>   |
| Eventualposter mv.                               | 5        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 6        |                  |                  |
| Medarbejderforhold                               | 7        |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført<br>overskud | I alt          |
|---|----------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021.....           | 80.000         | -205.255             | -125.255       |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 34.833               | 34.833         |
| <b>Egenkapital 31. december 2021.....</b> | <b>80.000</b>  | <b>-170.422</b>      | <b>-90.422</b> |

## NOTER

|   | 2021<br>kr.              | 2020<br>kr.         | Note                   |                          |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Finansielle omkostninger</b>   |                          |                     | <b>1</b>               |                          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....  | 34.407                   | 12.652              |                        |                          |
|   | <b>34.407</b>            | <b>12.652</b>       |                        |                          |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          |                     | <b>2</b>               |                          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 7.950                    | 13.749              |                        |                          |
| Regulering af udskudt skat.....   | 1.875                    | 1.875               |                        |                          |
|   | <b>9.825</b>             | <b>15.624</b>       |                        |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          |                     | <b>3</b>               |                          |
|   |                          | Grunde og bygninger |                        |                          |
| Kostpris 1. januar 2021.....  |                          | 1.479.107           |                        |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2021.....</b>  |                          | <b>1.479.107</b>    |                        |                          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....   |                          | 596.961             |                        |                          |
| Årets afskrivninger .....   |                          | 42.613              |                        |                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>   |                          | <b>639.574</b>      |                        |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>   |                          | <b>839.533</b>      |                        |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                     | <b>4</b>               |                          |
|   | 31/12 2021<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år  | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2020<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 395.313                  | 42.362              | 189.950                | 435.647                  |
| Banklån.....  | 515.741                  | 55.000              | 240.000                | 94.994                   |
|   | <b>911.054</b>           | <b>97.362</b>       | <b>429.950</b>         | <b>530.641</b>           |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |                          |                     |                        | <b>5</b>                 |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                          |                     |                        |                          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. |                          |                     |                        |                          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Leon Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.   |                          |                     |                        |                          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |                     |                        | <b>6</b>                 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 395 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 840 tkr.                                       |                          |                     |                        |                          |

## NOTER

|  | 2021 | 2020 | Note |
|--|------|------|------|
| <b>Medarbejderforhold</b>                |      |      |      |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1    | 1    | 7    |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Maj 2011 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen samt administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 30 år    | 0         |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

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

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.