



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET 2011 APS

MARIAGERVEJ 58B, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. JUNI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. december 2022

Jens Rasmussen

CVR-NR. 34 08 66 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juni 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSSELSKABET 2011 ApS Mariagervej 58B 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 08 66 05 Stiftet: 10. december 2011 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juni 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Jens Rasmussen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 - 30. juni 2022 for EJENDOMSSELSKABET 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 13. december 2022

Direktion:

Jens Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET 2011 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET 2011 ApS for regnskabsåret 1. juni 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Hobro, den 13. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af fast ejendom.

Regnskabsåret er omlagt i forbindelse med ny ejer i 2021. Indeværende regnskabsår omfatter 13 måneder fra 1. juni 2021 til 30 juni 2022. Sammenligningstal omfatter 12 måneder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		2.416.981	2.244.554
Personaleomkostninger.....	1	0	-90.740
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-141.281	-3.190.000
DRIFTSRESULTAT.....		2.275.700	-1.036.186
Andre finansielle indtægter.....		31.324	354.202
Andre finansielle omkostninger.....		-203.606	-8.946
RESULTAT FØR SKAT.....		2.103.418	-690.930
Skat af årets resultat.....	2	-462.733	175.671
ÅRETS RESULTAT.....		1.640.685	-515.259
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.640.685	-515.259
I ALT.....		1.640.685	-515.259

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	31/5 2021 kr.
Investeringsejendomme.....		30.350.000	26.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	30.350.000	26.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		30.350.000	26.200.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	946
Andre tilgodehavender.....		103.454	0
Periodeafgrænsningsposter.....		41.337	21.576
Tilgodehavender.....		144.791	22.522
Likvide beholdninger.....		23.985	59.082
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		168.776	81.604
AKTIVER.....		30.518.776	26.281.604

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	31/5 2021 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.360.852	23.074.167
EGENKAPITAL.....		2.440.852	23.154.167
Hensættelse til udskudt skat.....		2.461.105	2.488.334
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.461.105	2.488.334
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.334.590	0
Gæld til pengeinstitutter.....		6.332.726	0
Selskabsskat.....		489.962	0
Deposita.....		63.535	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	23.220.813	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		897.854	0
Gæld til pengeinstitutter.....		639.646	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	215.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		260.666	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		280.616	0
Anden gæld.....		317.224	423.885
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.396.006	639.103
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.616.819	639.103
PASSIVER.....		30.518.776	26.281.604
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juni 2021.....	80.000	23.074.167	0	23.154.167
Forslag til resultatdisponering.....		1.640.685		1.640.685
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-22.354.000	-22.354.000
Overførsel.....		-22.354.000	22.354.000	0
Egenkapital 30. juni 2022.....	80.000	2.360.852	0	2.440.852

NOTER

			Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager	0	90.000		
Andre personaleomkostninger	0	740		
	0	90.740		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	489.962	545.930		
Regulering af udskudt skat	-27.229	-721.601		
	462.733	-175.671		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringseje domme		
Kostpris 1. juni 2021		23.390.000		
Tilgang		4.291.281		
Kostpris 30. juni 2022		27.681.281		
Opskrivninger 1. juni 2021		2.810.000		
Årets opskrivninger		-141.281		
Opskrivninger 30. juni 2022		2.668.719		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		30.350.000		
<p>Investeringsejendommene består af retail-, kontor- og boligejendom i Hobro. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.</p> <p>Ved beregning er anvendt et afkast på 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 9% er højt, men skyldes kort opsigelsesvarsel for ejendommens største erhvervslejer.</p>				
<p>Normalindtjeningen er 2.457 tkr.</p>				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	17.232.444	897.854	13.190.187	0
Gæld til pengeinstitutter	6.743.126	410.400	4.500.000	0
Selskabsskat	489.962	0	0	0
Deposita	63.535	0	0	0
	24.529.067	1.308.254	17.690.187	0

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Eventualforpligtelser**Hæftelse i sambeskatningen**

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 Energytech Industires A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for bankgæld på 6.743 tkr. har virksomheden afgivet pant tkr. 4.000 og tkr. 3.050 i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 30.350 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.232 tkr. har virksomheden afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 27.300 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET 2011 ApS for 2021/22 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 øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse og ejendomme til ejendomsprojekt måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.