



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. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. december 2023

---

Jens Rasmussen

**CVR-NR. 34 08 66 05**

## 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. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET 2011 ApS Mariagervej 58B 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 08 66 05 Stiftet: 10. december 2011 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Jens Rasmussen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Adelgade 27 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 19. december 2023

Direktion:

---

Jens Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET 2011 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET 2011 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 19. december 2023

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 samt udvikling af nyt ejendomsprojekt i Hobro C.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.562.115</b>	<b>2.416.981</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.312.815	-141.281
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.874.930</b>	<b>2.275.700</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	1.591	31.324
Andre finansielle omkostninger.....		-609.762	-203.606
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.266.759</b>	<b>2.103.418</b>
Skat af årets resultat.....	3	-730.243	-462.733
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.536.516</b>	<b>1.640.685</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.536.516	1.640.685
<b>I ALT</b> .....		<b>2.536.516</b>	<b>1.640.685</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		32.200.000	30.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>32.200.000</b>	<b>30.350.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>32.200.000</b>	<b>30.350.000</b>
Andre tilgodehavender.....		128.830	103.454
Periodeafgrænsningsposter.....		47.554	41.337
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>176.384</b>	<b>144.791</b>
Likvide beholdninger.....		29.221	23.985
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>205.605</b>	<b>168.776</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>32.405.605</b>	<b>30.518.776</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		4.897.368	2.360.852
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.977.368</b>	<b>2.440.852</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.765.333	2.461.105
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.765.333</b>	<b>2.461.105</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.812.919	16.334.590
Gæld til pengeinstitutter.....		6.127.125	6.332.726
Selskabsskat.....		426.015	489.962
Deposita.....		58.171	63.535
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>22.424.230</b>	<b>23.220.813</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		629.233	897.854
Gæld til pengeinstitutter.....		410.400	639.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		86.805	260.666
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		907.385	280.616
Anden gæld.....		204.851	317.224
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.238.674</b>	<b>2.396.006</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>24.662.904</b>	<b>25.616.819</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>32.405.605</b>	<b>30.518.776</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	80.000	2.360.852	2.440.852
Forslag til resultatdisponering.....		2.536.516	2.536.516
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>4.897.368</b>	<b>4.977.368</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	1
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.591	31.324	2
	<b>1.591</b>	<b>31.324</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	426.015	489.962	3
Regulering af udskudt skat.....	304.228	-27.229	
	<b>730.243</b>	<b>462.733</b>	

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

4

	Investeringseje domme
Kostpris 1. juli 2022.....	27.681.281
Tilgang.....	537.185
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>28.218.466</b>
Opskrivninger 1. juli 2022.....	2.668.719
Årets opskrivninger.....	1.312.815
<b>Opskrivninger 30. juni 2023.....</b>	<b>3.981.534</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>32.200.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2023.....	32.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.312.815

Investeringsejendommene består af retail-, kontor- og boligejendom i Hobro. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 9% er højt, men skyldes kort opsigelsesvarsel for ejendommens største erhvervslejer.

Normalindtjeningen er 2.554 tkr.

Selskabet arbejder med udvikling af ejendomsprojekt i de ovenstående investeringsejendomme. Udviklingsomkostninger til landinspektør, arkitekt, analyse mv. er indregnet i henhold til afholdte udgifter med tillæg af ejendoms køb til kostpriser, hvilket anses for dagsværdien.

## Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.442.152	629.233	13.371.648	17.232.444
Gæld til pengeinstitutter.....	6.537.525	410.400	4.485.525	6.743.126
Selskabsskat.....	426.015	0	0	489.962
Deposita.....	58.171	0	58.171	63.535
	<b>23.463.863</b>	<b>1.039.633</b>	<b>17.915.344</b>	<b>24.529.067</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Ingen.

**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 JENS RASMUSSEN HOBRO HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.808 tkr. har virksomheden afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 32.200 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 6.538 tkr. har virksomheden afgivet pant 7.050 tkr. i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 32.200 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET 2011 ApS for 2022/23 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.

### 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 af 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 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 indtil dagsværdien af investeringsejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt 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 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 nominal værdi.