



**Ejendomsselskabet Michael  
Drewsensvej 23 A/S**

Hørretvej 143  
8320 Mårslet  
CVR-nr. 35855114

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.05.2021

---

**Jesper Leonard Abel**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Michael Drewsensvej 23 A/S

Hørretvej 143

8320 Mårslet

CVR-nr.: 35855114

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Jesper Leonard Abel, formand

Poul Spliid Pedersen

Ove Rønne

## Direktion

Poul Spliid Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ejendomsselskabet Michael Drewsensvej 23 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.05.2021

## Direktion

**Poul Spliid Pedersen**

## Bestyrelse

**Jesper Leonard Abel**  
formand

**Poul Spliid Pedersen**

**Ove Rønne**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Michael Drewsensvej 23 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Michael Drewsensvej 23 A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

Aarhus, den 31.05.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består primært i udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 164 t.kr., hvorefter egenkapitalen pr. 31.12.2020 udgør 32.522 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(553.601)</b>	<b>(1.577.247)</b>
Af- og nedskrivninger		(344.046)	(347.762)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(897.647)</b>	<b>(1.925.009)</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.119.578	1.552.343
Andre finansielle omkostninger	2	(431.988)	(896.298)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(210.057)</b>	<b>(1.268.964)</b>
Skat af årets resultat	3	46.539	277.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(163.518)</b>	<b>(991.964)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(163.518)	(991.964)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(163.518)</b>	<b>(991.964)</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		25.643.857	25.923.103
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		52.800	72.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>25.696.657</b>	<b>25.995.103</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.696.657</b>	<b>25.995.103</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		145.635	892.254
<b>Varebeholdninger</b>		<b>145.635</b>	<b>892.254</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.750	37.991
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.915.991	22.382.136
Andre tilgodehavender		466.667	611.914
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		379.539	211.000
Periodeafgrænsningsposter		27.375	4.280
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.833.322</b>	<b>23.247.321</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.978.957</b>	<b>24.139.575</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.675.614</b>	<b>50.134.678</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital	6	1.600.000	1.600.000
Overført overskud eller underskud		30.921.646	31.085.164
<b>Egenkapital</b>		<b>32.521.646</b>	<b>32.685.164</b>
Udskudt skat		2.778.000	2.445.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.778.000</b>	<b>2.445.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.838.813	7.852.083
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.838.813</b>	<b>7.852.083</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	998.028	979.539
Bankgæld		338.867	593.399
Deposita		44.468	44.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.776	83.213
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.497.514	2.307.119
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.315.125	3.144.693
Anden gæld		212.377	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.537.155</b>	<b>7.152.431</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.375.968</b>	<b>15.004.514</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.675.614</b>	<b>50.134.678</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.600.000	31.085.164	32.685.164
Årets resultat	0	(163.518)	(163.518)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.600.000</b>	<b>30.921.646</b>	<b>32.521.646</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.119.098	1.461.873
Renteindtægter i øvrigt	480	90.470
	<b>1.119.578</b>	<b>1.552.343</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	89.066	572.057
Renteomkostninger i øvrigt	146.949	257.813
Øvrige finansielle omkostninger	195.973	66.428
	<b>431.988</b>	<b>896.298</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	(379.539)	(211.000)
Ændring af udskudt skat	333.000	(66.000)
	<b>(46.539)</b>	<b>(277.000)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	34.812.187	308.457
Tilgange	45.600	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.857.787</b>	<b>308.457</b>
Af- og nedskrivninger primo	(8.889.084)	(236.457)
Årets afskrivninger	(324.846)	(19.200)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(9.213.930)</b>	<b>(255.657)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.643.857</b>	<b>52.800</b>

## 5 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	100.650
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>100.650</b>
Nedskrivninger primo	(100.650)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(100.650)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 6 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-aktie	1	50.000	50.000
A-aktie	6	10.000	60.000
A-aktie	18	5.000	90.000
B-aktie	6	50.000	300.000
B-aktie	20	10.000	200.000
B-aktie	20	5.000	100.000
C-aktie	1	750.000	750.000
C-aktie	1	50.000	50.000
	<b>73</b>		<b>1.600.000</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	998.028	979.539	6.838.813	3.642.828
	<b>998.028</b>	<b>979.539</b>	<b>6.838.813</b>	<b>3.642.828</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Poul Spliid Pedersen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet er involveret i en verserende retssag anlagt af selskabet mod en tidligere lejer, hvor denne efterfølgende har kommet med et modkrav. Den maksimale risiko på retssagen, såfremt modparten får fuldt medhold, udgør 1,5 mio. kr. Såfremt selskabet får fuldt medhold i sagen vil det medføre et væsentligt provenu for selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at tabsrisikoen på den verserende retssag er minimal, hvorfor der i årsrapporten ikke er hensat et beløb hertil.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pantebrev i selskabets ejendomme. Pantebreven udgør nom 15.426 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld og tillige bankgæld i søsterselskabet Ejendomsaktieselskabet af 15/10 1960, er der deponeret ejerpantebrev for nom. 10.000 t.kr. med pant i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.644 t.kr. pr. 31.12.2020.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med mindre reklassifikationer.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring af færdigvarelager, vareforbrug, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendom. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet. Derudover omfatter nettoomsætningen salg af biler.

### Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelse af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år



Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.