



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LYDIA ELNA ANDERSENS EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
**C/O BRITTA ANDERSEN, HANS TAUSENS VEJ 22, 8260 VIBY J**

**ÅRSRAPPORT**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. juni 2022

---

**Dirigent Britta Andersen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lydia Elna Andersens Ejendomsanpartsselskab c/o Britta Andersen Hans Tausens Vej 22 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 93 85 28 Stiftet: 25. juni 2015 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Britta Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Lydia Elna Andersens Ejendomsanpartsselskab.

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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C., den 22. juni 2022

Direktion:

---

Britta Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Lydia Elna Andersens Ejendomsanpartsselskab*

Vi har opstillet årsregnskabet for Lydia Elna Andersens Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 22. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24680

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### **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 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>640.475</b>	<b>613.927</b>
Personaleomkostninger.....	1	-66.075	-67.888
Af- og nedskrivninger.....		-177.338	-176.871
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>397.062</b>	<b>369.168</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-89.945	-118.463
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>307.117</b>	<b>250.705</b>
Skat af årets resultat.....	2	-67.736	-55.343
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>239.381</b>	<b>195.362</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		114.400	113.000
Overført resultat.....		124.981	82.362
<b>I ALT</b> .....		<b>239.381</b>	<b>195.362</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		10.402.585	10.577.774
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>10.402.585</b>	<b>10.577.774</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.402.585</b>	<b>10.577.774</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		29.800	38.252
Periodeafgrænsningsposter.....		3.156	1.052
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>32.956</b>	<b>39.304</b>
Likvide beholdninger.....		936.940	1.061.600
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>969.896</b>	<b>1.100.904</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.372.481</b>	<b>11.678.678</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		333.334	333.334
Overført overskud.....		2.223.231	2.098.250
Forslag til udbytte.....		114.400	113.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.670.965</b>	<b>2.544.584</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		992.390	992.854
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>992.390</b>	<b>992.854</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.287.651	3.336.500
Anden gæld.....		247.800	260.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.535.451</b>	<b>3.596.975</b>
Prioritetsgæld.....		51.500	50.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.110	25.470
Anden gæld.....		4.098.065	4.468.295
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.173.675</b>	<b>4.544.265</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.709.126</b>	<b>8.141.240</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.372.481</b>	<b>11.678.678</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	333.334	2.098.250	113.000	2.544.584
Forslag til resultatdisponering.....		124.981	114.400	239.381
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-113.000	-113.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>333.334</b>	<b>2.223.231</b>	<b>114.400</b>	<b>2.670.965</b>

## NOTER

				Note
<b>Personaleomkostninger</b>				<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	66.075	60.000		
Andre personaleomkostninger.....	0	7.888		
	<b>66.075</b>	<b>67.888</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	68.200	55.748		
Regulering af udskudt skat.....	-464	-405		
	<b>67.736</b>	<b>55.343</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>3</b>
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		11.636.999		
Tilgang.....		2.149		
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>11.639.148</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		1.059.225		
Årets afskrivninger.....		177.338		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>1.236.563</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>10.402.585</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>4</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.339.151	51.500	3.057.000	3.387.000
Anden gæld.....	247.800	0	250.000	260.475
	<b>3.586.951</b>	<b>51.500</b>	<b>3.307.000</b>	<b>3.647.475</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Der er lyst realkreditpantebreve på tkr. 3.500, der ligger til stikkerhed for realkreditlån. Den bogførte værdi af ejendommen udgør tkr. 4.938. Restgælden udgør pr. 31/12 2021 tkr. 3.408. Der er udstedt et ejerpantebrev på tkr. 20 der ligger i eget depot. Den bogførte værdi af ejendommen udgør tkr. 2.426.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lydia Elna Andersens Ejendomsanpartsselskab for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger til beboelse.....	50 år	60 %
Andre bygninger.....	30 år	0 %
Installationer .....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## 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 acontoskatte.

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. 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.