

# AB Ejendomme, Skjern ApS

Kongsholmvej 7  
6900 Skjern

CVR-nr. 36 95 07 14

## Årsrapport for 2021 1. januar til 31. december 2021

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2022

---

Mogens Mortensen  
dirigent

M. ERICHSENS VEJ 2

6950 RINGKØBING

TLF: 96 74 20 22

FAX: 96 74 21 33

EMAIL: INFO@NOE-KIRKEGAARD.DK

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for AB Ejendomme, Skjern ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hanning, den 22. april 2022

## Direktion

Jens Kjærgaard  
direktør

Mogens Mortensen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i AB Ejendomme, Skjern ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Ejendomme, Skjern ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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's 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 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 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 regnskabsbrugerne 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 bevisenheder 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 bevisenheder 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 den øverste ledelse 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.

Ringkøbing, den 22. april 2022

Noe & Kirkegaard  
Registrerede Revisorer A/S  
CVR-nr. 15 05 05 86

Iben Kirkegaard  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne35444

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AB Ejendomme, Skjern ApS Kongsholmvej 7 6900 Skjern
	CVR-nr.: 36 95 07 14
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 30. juni 2015
	Regnskabsår: 7. regnskabsår
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune
<b>Direktion</b>	Jens Kjærgaard, direktør Mogens Mortensen, direktør
<b>Revision</b>	Noe & Kirkegaard Registrerede Revisorer A/S M. Erichsens Vej 2 6950 Ringkøbing

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Ejendomme, Skjern ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen såfremt udlejning til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og ejendommens drift mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat 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 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>580.870</b>	<b>490.389</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-210.591	-157.119
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>370.279</b>	<b>333.270</b>
Finansielle indtægter		0	23
Finansielle omkostninger	3	-251.797	-111.823
<b>Resultat før skat</b>		<b>118.482</b>	<b>221.470</b>
Skat af årets resultat	4	-87.230	-81.312
<b>Årets resultat</b>		<b>31.252</b>	<b>140.158</b>
Overført resultat		31.252	140.158
		<b>31.252</b>	<b>140.158</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		13.525.529	9.583.395
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>23.250</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>13.525.529</b></u>	<u><b>9.606.645</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.525.529</b></u>	<u><b>9.606.645</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.083	0
Andre tilgodehavender		<u>44.261</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>50.344</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>50.344</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>13.575.873</b></u></u>	<u><u><b>9.606.645</b></u></u>

**Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		1.029.146	997.894
<b>Egenkapital</b>		<b>1.129.146</b>	<b>1.097.894</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.739.294	4.228.522
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.739.294</b>	<b>4.228.522</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	332.261	265.399
Banker		2.199.106	1.481.215
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.689	17.131
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.781.674	2.307.524
Selskabsskat		45.230	31.312
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.773	11.748
Deposita		236.700	158.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.707.433</b>	<b>4.280.229</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.446.727</b>	<b>8.508.751</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.575.873</b>	<b>9.606.645</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	997.894	1.097.894
Årets resultat	0	31.252	31.252
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>100.000</b>	<b>1.029.146</b>	<b>1.129.146</b>

**Noter**

**1 Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet består i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	210.591	157.119
	<b>210.591</b>	<b>157.119</b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	210.591	157.119
	<b>210.591</b>	<b>157.119</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	251.797	111.823
	<b>251.797</b>	<b>111.823</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	87.230	81.312
	<b>87.230</b>	<b>81.312</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2021	8.684.738
Tilgang i årets løb	<u>5.652.725</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>14.337.463</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	601.343
Årets afskrivninger	<u>210.591</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>811.934</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>13.525.529</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.493.921</u>	<u>6.071.555</u>	<u>332.261</u>	<u>4.415.030</u>
	<b><u><u>4.493.921</u></u></b>	<b><u><u>6.071.555</u></u></b>	<b><u><u>332.261</u></u></b>	<b><u><u>4.415.030</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.072, er der givet pant i grunde og bygninger t.kr. 7.138, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 13.521.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev t.kr. 300 til sikkerhed for bankgæld t.kr. 2.199. Ejerpantebrevet giver pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi 31/12 2021 udgør t.kr. 1.572.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af pantsætninger og sikkerhedsstillelser udgør 31/12 2021 t.kr. 13.521.