



---

# Revisionskontoret i Horsens

---

**REGISTREREDE REVISORER**

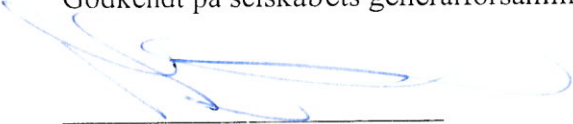
Sønderbrogade 43, 8700 Horsens  
Tlf. 75 64 72 22 [mail@revi-horsens.dk](mailto:mail@revi-horsens.dk)

*Ejendomsselskabet af 23.10.2015  
Kirsebærhegnet 15  
8700 Horsens*

*CVR-nr: 37 18 96 50*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2021 til 31. december 2021*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/5 - 2022



---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning.....	5
------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet af 23.10.2015.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24/5 - 2022

**Direktion**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above the name Michael Hoé.

Michael Hoé

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 23.10.2015

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23.10.2015 for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

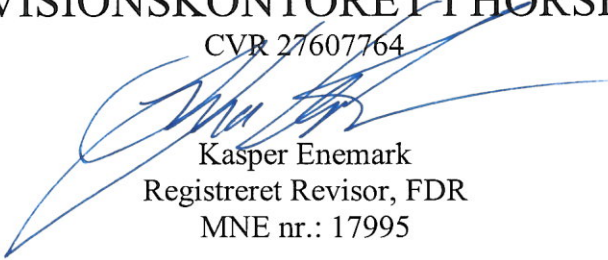
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Horsens, den 24/5 - 2022

### REVISIONSKONTORET I HORSSENS

CVR 27607764



Kasper Enemark  
Registreret Revisor, FDR  
MNE nr.: 17995

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af Investering i samt udlejning af erhvervsjendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Ingen usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat i det kommende regnskabsår uden særlige forudsætninger eller usikre faktorer.

### **Særlige forretningsmæssige og finansielle risici**

Der har i regnskabsåret ikke været særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23.10.2015 for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hoe Invest ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	85 %

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020 1000 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>96.609</b>	<b>102</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	- 4.324	- 4
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>92.285</b>	<b>98</b>
Andre finansielle omkostninger .....	- 10.240	- 57
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>82.045</b>	<b>41</b>
Skat af årets resultat .....	- 11.146	- 9
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>70.899</b>	<b>32</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	70.899	32
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>70.899</b>	<b>32</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020 1000 kr.
Grunde og bygninger.....	1.415.676	1.421
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.415.676</b>	<b>1.421</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>1.415.676</b>	<b>1.421</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	50.000	29
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	13.974	1
Andre tilgodehavender .....	0	1
Periodeafgrænsningsposter.....	5.412	6
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>69.386</b>	<b>37</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>18.856</b>	<b>7</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>88.242</b>	<b>44</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>1.503.918</b>	<b>1.465</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020 1000 kr.
Selskabskapital .....	50.000	50
Overført resultat .....	192.197	121
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>242.197</b>	<b>171</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	62.717	37
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>62.717</b>	<b>37</b>
Prioritetsgæld .....	574.998	666
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>574.998</b>	<b>666</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	82.500	74
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	12.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	7.500	8
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	508.739	480
Anden gæld .....	12.659	27
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	108	2
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>624.006</b>	<b>591</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.199.004</b>	<b>1.257</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.503.918</b>	<b>1.465</b>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

		2021	2020 1000 kr.
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit .....		<u>0</u>	<u>1</u>
		Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>	Primo		
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat .....	121.298	70.899	192.197
	<u>171.298</u>	<u>70.899</u>	<u>242.197</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	740.000	657.498	82.500
	<u>740.000</u>	<u>657.498</u>	<u>247.500</u>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Ingen sådanne			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Der er ydet pant for i alt nom. 1.260 tkr. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 1.416 tkr.			