



**Lillebælt Revision**  
Statsautoriseret  
revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart  
Tlf. 64 41 61 00  
CVR nr. 10122058

---

# **Ejendomsselskabet 010816 ApS**

**Søbadvej 6  
5500 Middelfart**

**CVR-nr. 37 89 44 78**

**Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. juni 2021

---

Otto Leander Strømman  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet 010816 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 29. juni 2021

### **Direktion**

Otto Leander Strømman

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet 010816 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 010816 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Middelfart, den 29. juni 2021

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 10 12 20 58

Ole Lyng Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34462

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet 010816 ApS  
Søbadvej 6  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 37 89 44 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Middelfart

### Direktion

Otto Leander Strømman

### Revisor

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er ejendomsadministration, køb og salg af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 45.705, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 99.613.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 010816 ApS for 2020 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 2020 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 tillæg/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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realisation 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der 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.

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>189.991</b>	<b>162.704</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-81.644</u>	<u>-77.267</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>108.347</b>	<b>85.437</b>
Finansielle indtægter		12.319	5.603
Finansielle omkostninger		<u>-156.031</u>	<u>-135.771</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-35.365</b>	<b>-44.731</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-10.340</u>	<u>-7.106</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-45.705</u></b>	<b><u>-51.837</u></b>
Overført resultat		<u>-45.705</u>	<u>-51.837</u>
		<b><u>-45.705</u></b>	<b><u>-51.837</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.016.389	5.905.529
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>6.016.389</b></u>	<u><b>5.905.529</b></u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>134.743</u>	<u>142.525</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>134.743</b></u>	<u><b>142.525</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.151.132</b></u>	<u><b>6.048.054</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>781</u>	<u>904</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>781</b></u>	<u><b>904</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>129.548</b></u>	<u><b>123.567</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>130.329</b></u>	<u><b>124.471</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.281.461</b></u></u>	<u><u><b>6.172.525</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-149.613	-103.908
<b>Egenkapital</b>		<b>-99.613</b>	<b>-53.908</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	326.007
Anden gæld		632.721	309.245
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>632.721</b>	<b>635.252</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	16.065	32.587
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.400.075	5.294.086
Selskabsskat		8.340	8.154
Anden gæld		323.873	256.354
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.748.353</b>	<b>5.591.181</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.381.074</b>	<b>6.226.433</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.281.461</b>	<b>6.172.525</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-103.908	-53.908
Årets resultat	0	-45.705	-45.705
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-149.613</u></b>	<b><u>-99.613</u></b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	10.340	7.788
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-682</u>
	<b><u>10.340</u></b>	<b><u>7.106</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2020	6.052.440	15.298
Tilgang i årets løb	<u>192.504</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>6.244.944</u>	<u>15.298</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	146.911	15.298
Årets afskrivninger	<u>81.644</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>228.555</u>	<u>15.298</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>6.016.389</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2020</u>	<u>Gæld 31. december 2020</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	345.997	0	0	0
Anden gæld	<u>321.842</u>	<u>648.786</u>	<u>16.065</u>	<u>212.195</u>
	<b><u>667.839</u></b>	<b><u>648.786</u></b>	<b><u>16.065</u></b>	<b><u>212.195</u></b>

## **Noter**

### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 346, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 730.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 450 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 300 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 150 er i selskabets egen besiddelse.