

**Ejendomspulje 17 ApS**

Nørre Alle 1  
5500 Middelfart

CVR nr. 38 54 87 19

**Årsrapport 2020**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
den **12. april** **2021**

---

Henrik Johansen  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning..... 7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 10

Balance..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Ejendomsulje 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 8. april 2021

Direktion

**Henrik Johansen**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsulje 17 ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsulje 17 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 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 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 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 afdekke 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 begivenheder 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 begivenheder 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.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 8. april 2021

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Susanne Nielsen**  
Registreret revisor, CMA  
mnc35436

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsfulje 17 ApS Nørre Alle 1 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 38 54 87 19
	Stiftet: 3. april 2017
	Kommune: Middelfart
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Johansen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank, Erhverv Odense Albani Torv 2 5000 Odense C
<b>Revisor</b>	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel af enhver art samt at eje og administrere ejendomme samt kapitalandele i andre virksomheder og hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskaberne ejer investeringsejendomme som værdiansættes til dagsværdi. Da der indgår skøn ved værdiansættelsen, er værdien af kapitalandelene behæftet med skøn.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomspulje 17 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab 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”.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

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

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Tilgodehavender

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

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

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2020	2019
<b>BRUTTOTAB</b> .....	<b>-7.625</b>	<b>-6.500</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	16.642.163	23.609.972
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	134.500	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-453.256	-425.685
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>16.315.782</b>	<b>23.177.787</b>
Beregnete skatter.....	71.804	95.081
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>16.387.586</b>	<b>23.272.868</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	4.700.000	6.000.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	11.942.163	12.046.489
Overført resultat .....	-254.577	5.226.379
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>16.387.586</b>	<b>23.272.868</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	50.590.702	44.448.539
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>50.590.702</b>	<b>44.448.539</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>50.590.702</b>	<b>44.448.539</b>
Selskabsskat .....	71.804	95.081
Udskudt skatteaktiv .....	0	81.456
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>71.804</b>	<b>176.537</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>249.315</b>	<b>56.940</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>321.119</b>	<b>233.477</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>50.911.821</b>	<b>44.682.016</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2020	2019
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode....	35.965.979	24.023.816
Overført resultat.....	3.361.855	3.616.432
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	4.700.000	6.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>44.077.834</b>	<b>33.690.248</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.833.987	4.909.150
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.833.987</b>	<b>4.909.150</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	6.082.618
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>0</b>	<b>6.082.618</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>6.833.987</b>	<b>10.991.768</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>50.911.821</b>	<b>44.682.016</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo .....	24.023.816	11.977.327
Årets bevægelse, resultatdisponering.....	11.942.163	12.046.489
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo.....</b>	<b>35.965.979</b>	<b>24.023.816</b>
Overført resultat, primo .....	3.616.432	-1.609.947
Årets resultat.....	4.445.423	11.226.379
Foreslået udbytte .....	-4.700.000	-6.000.000
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>3.361.855</b>	<b>3.616.432</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	6.000.000	0
Foreslået udbytte .....	4.700.000	6.000.000
Udloddet udbytte.....	-6.000.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>4.700.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>44.077.834</b>	<b>33.690.248</b>

## NOTER

**1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris, primo.....	9.924.723	9.924.723
Kostpris 31. december 2020.....	9.924.723	9.924.723
Værdiregulering, primo.....	34.523.816	10.913.844
Årets resultatandele.....	16.642.163	29.277.757
Kapitalregulering i perioden.....	0	-5.667.785
Udloddet udbytte.....	-10.500.000	0
Værdiregulering 31. december 2020.....	40.665.979	34.523.816
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>50.590.702</b>	<b>44.448.539</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Hasselvangel Ejendomme ApS	Middelfart	100%
Borgvænget Ejendomme ApS	Middelfart	100%
Langøvej ApS	Middelfart	100%
Musikkvarteret Ej. ApS	Middelfart	100%

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Gæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.909.150	6.833.987	0
	<b>4.909.150</b>	<b>6.833.987</b>	<b>0</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, 3 X Holding A/S, CVR nr. 37 87 73 44, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen

8. april 2021

SN/CC/1

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Henrik Rathleff Johansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-849199485971  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 14:40:22  
Underskrevet med NemID

## Susanne Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 91771260  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 14:42:45  
Underskrevet med NemID

## Henrik Rathleff Johansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-849199485971  
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2021 kl.: 07:58:13  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: bac77e5b5xZK242109321

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).