

# Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS

Gammel Landevej 46, 8380 Trige

CVR-nr. 38 79 85 02

## Årsrapport

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. januar 2023.

---

John Kirk Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Trige, den 12. januar 2023

### Direktion

John Kirk Nielsen  
Adm. direktør

Ergün Gøvercile  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors 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.

Aarhus, den 12. januar 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Carsten Mikkelsen**

statsautoriseret revisor  
mne28658

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS Gammel Landevej 46 8380 Trige
	CVR-nr.: 38 79 85 02
	Stiftet: 12. juli 2017
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	John Kirk Nielsen, Adm. direktør Ergün Gøvercile, Direktør
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

I forbindelse med overvejelse om salg af selskabets ejendom er der foretaget nedskrivning med kr. 2.213.268 til forventet salgsværdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 333 t.kr. mod 570 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.897 t.kr. mod 310 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>333.050</b>	<b>570.284</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-2.676.683	-112.705
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.343.633</b>	<b>457.579</b>
Andre finansielle indtægter	8.188	0
Øvrige finansielle omkostninger	-95.960	-61.064
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.431.405</b>	<b>396.515</b>
Skat af årets resultat	534.525	-86.306
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.896.880</b>	<b>310.209</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Disponeret fra overført resultat	-1.896.880	-1.689.791
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.896.880</b>	<b>310.209</b>



## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>11.500.000</u>	<u>14.026.552</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.500.000</u>	<u>14.026.552</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.500.000</u></b>	<b><u>14.026.552</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.100	0
	Tilgodehavende selskabsskat	900	0
	Andre tilgodehavender	61.019	60.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>1.893</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>68.019</u>	<u>61.893</u>
	Likvide beholdninger	<u>122.584</u>	<u>3.161.975</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>190.603</u></b>	<b><u>3.223.868</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.690.603</u></b>	<b><u>17.250.420</u></b>

## Balance 30. september

Passiver	2022	2021
Note		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.602.905	5.499.785
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.652.905</b>	<b>7.549.785</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.608.999	2.193.574
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.608.999</b>	<b>2.193.574</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.526.382	4.695.310
Selskabsskat	41.050	11.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	724.906	767.520
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.292.338	5.473.930
3 Kortfristet del af langfristet gæld	263.000	305.000
Deposita og forudbetalt husleje	269.050	250.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser	434.313	448.813
Gæld til kapitalinteressenter	132.000	132.000
Selskabsskat	0	12.276
Anden gæld	9.991	877.192
Periodeafgrænsningsposter	28.007	6.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.136.361	2.033.131
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.428.699</b>	<b>7.507.061</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.690.603</b>	<b>17.250.420</b>
1 Særlige poster		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	7.189.576	600.000	7.839.576
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.689.791	2.000.000	310.209
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	5.499.785	2.000.000	7.549.785
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.896.880	0	-1.896.880
	<b>50.000</b>	<b>3.602.905</b>	<b>0</b>	<b>3.652.905</b>

## Noter

---

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af værdireguleringen til den udbudte salgpris, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2021/22</u>
Omkostninger:	
Nedskrivninger på anlægsaktiver	<u>-2.213.268</u>
	<u>-2.213.268</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Årets af- og nedskrivninger	<u>2.213.268</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>2.213.268</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	15.090.582	0
Tilgang i årets løb	150.131	0
Overført kostpris fra materielle anlægsaktiver under udførelse	0	15.090.582
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b><u>15.240.713</u></b>	<b><u>15.090.582</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-1.064.030	0
Årets afskrivninger	-463.415	-112.705
Årets nedskrivninger	-2.213.268	0
Overført nedskrivning fra materielle anlægsaktiver under udførelse	0	-951.325
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022</b>	<b><u>-3.740.713</u></b>	<b><u>-1.064.030</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>11.500.000</u></b>	<b><u>14.026.552</u></b>
Ejendommen er værdireguleret til den udbudte salgspris.		

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.698.382	172.000	4.526.382	3.901.000
Selskabsskat	41.050	0	41.050	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	815.906	91.000	724.906	321.623
	<b><u>5.555.338</u></b>	<b><u>263.000</u></b>	<b><u>5.292.338</u></b>	<b><u>4.222.623</u></b>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.784 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 11.500 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 30. september 2022 ingen eventualforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til , administration og investeringsejendomme.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### 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, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

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.

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 nettorealisationværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.