



# Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS

Gammel Landevej 46, 8380 Trige

CVR-nr. 38 79 85 02

## Årsrapport

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2024.

---

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 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Trige, den 11. marts 2024

### 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 2022 - 30. september 2023 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 11. marts 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Preben Pedersen**

statsautoriseret revisor  
mne32221

## 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 931 t.kr. mod 333 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12 t.kr. mod -1.897 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>930.919</b>	<b>333.050</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-700.000	-2.676.683
<b>Driftsresultat</b>	<b>230.919</b>	<b>-2.343.633</b>
Andre finansielle indtægter	1	8.188
Øvrige finansielle omkostninger	-214.518	-95.960
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.402</b>	<b>-2.431.405</b>
Skat af årets resultat	-4.281	534.525
<b>Årets resultat</b>	<b>12.121</b>	<b>-1.896.880</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	12.121	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.896.880
<b>Disponeret i alt</b>	<b>12.121</b>	<b>-1.896.880</b>



## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	<u>10.800.000</u>	<u>11.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.800.000</u>	<u>11.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.800.000</u></b>	<b><u>11.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.100	6.100
	Tilgodehavende selskabsskat	0	900
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>61.019</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.100</u>	<u>68.019</u>
	Likvide beholdninger	<u>113.080</u>	<u>122.583</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>119.180</u></b>	<b><u>190.602</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.919.180</u></b>	<b><u>11.690.602</u></b>

## Balance 30. september

Passiver		2023	2022
Note		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.615.026	3.602.905
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.665.026</b>	<b>3.652.905</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.457.146	1.608.999
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.457.146</b>	<b>1.608.999</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.476.702	4.526.382
	Selskabsskat	156.134	41.050
	Anden gæld	21.010	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	630.735	724.906
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.284.581</u>	<u>5.292.338</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	201.500	263.000
	Deposita og forudbetalt husleje	269.050	269.050
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	434.313
	Selskabsskat	23.050	0
	Anden gæld	8.827	141.990
	Periodeafgrænsningsposter	0	28.007
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>512.427</u>	<u>1.136.360</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.797.008</b>	<b>6.428.698</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.919.180</b>	<b>11.690.602</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>4 Eventualposter</b>			

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
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
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	3.602.905	0	3.652.905
Årets overførte overskud eller underskud	0	12.121	0	12.121
	<b>50.000</b>	<b>3.615.026</b>	<b>0</b>	<b>3.665.026</b>

## Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	15.240.713	15.090.582
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>150.131</u>
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b><u>15.240.713</u></b>	<b><u>15.240.713</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-3.740.713	-1.064.030
Årets afskrivninger	-465.933	-463.415
Årets nedskrivninger	<u>-234.067</u>	<u>-2.213.268</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2023</b>	<b><u>-4.440.713</u></b>	<b><u>-3.740.713</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b><u>10.800.000</u></b>	<b><u>11.500.000</u></b>

## 2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.583.702	107.000	4.476.702	4.100.000
Selskabsskat	156.134	0	156.134	0
Anden gæld	21.010	0	21.010	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>725.235</u>	<u>94.500</u>	<u>630.735</u>	<u>213.425</u>
	<b><u>5.486.081</u></b>	<b><u>201.500</u></b>	<b><u>5.284.581</u></b>	<b><u>4.313.425</u></b>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.667 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 10.800 t.kr.

## 4. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 30. september 2023 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 salgsomkostninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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.