



**TØNDER REVISION**

TØNDER · LØGUMKLOSTER · TOFTLUND



# Ejendomsselskabet AG ApS

Garverland 6

6372 Bylderup-Bov

**CVR-nr. 39 68 03 19**

## Årsrapport for 2019

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2020

---

Allan Gehrt  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 4           |
| Ledelsesberetning                               | 5           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 | 6           |
| Balance pr. 31. december 2019                   | 7           |
| Noter til årsrapporten                          | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 11          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet AG 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

Bylderup-Bov, den 12. juni 2020

Direktion

Allan Gehrt

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet AG ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet AG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 selskabets 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, selskabet 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.

Tønder, den 12. juni 2020

### **Tønder Revision**

registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Niels C. Høyer  
registreret revisor  
MNE-nr. mne8329

## Selskabsoplysninger

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet AG ApS<br>Garverland 6<br>6372 Bylderup-Bov                        |
|                  | CVR-nr.: 39 68 03 19   |
|                  | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019                                      |
|                  | Stiftet: 28. juni 2018   |
|                  | Regnskabsår: 2. regnskabsår  |
|                  | Hjemsted: Åbenrå   |
| <b>Direktion</b> | Allan Gehrt  |
| <b>Revisor</b>   | Tønder Revision<br>registreret revisionsaktieselskab<br>Søndergade 14<br>6270 Tønder |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsudlejning samt anden dermed forbundet virksomhed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

|   | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.   | <u>2018</u><br>kr.    |
|---|-------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>281.871</b>       | <b>275.719</b>        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | -100.715             | -100.715              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>181.156</b>       | <b>175.004</b>        |
| Finansielle omkostninger  | 1           | -152.429             | -181.123              |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>28.727</b>        | <b>-6.119</b>         |
| Skat af årets resultat  | 2           | -4.019               | -64.655               |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>24.708</u></b> | <b><u>-70.774</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |             |                      |                       |
| Overført resultat   |             | 24.708               | -70.774               |
|   |             | <b><u>24.708</u></b> | <b><u>-70.774</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2019

|                                 | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.      | <u>2018</u><br>kr.      |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                         |                         |
| Grunde og bygninger             |             | 3.323.269               | 3.217.174               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <u>3.323.269</u>        | <u>3.217.174</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u>3.323.269</u>        | <u>3.217.174</u>        |
| Selskabsskat                    |             | 2.301                   | 8.147                   |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>2.301</u>            | <u>8.147</u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>10.887</u>           | <u>0</u>                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u>13.188</u>           | <u>8.147</u>            |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u>3.336.457</u></u> | <u><u>3.225.321</u></u> |



## Balance pr. 31. december 2019

|  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                                  |      | 23.018           | -1.689           |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 4    | <b>73.018</b>    | <b>48.311</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 127.516          | 121.196          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>127.516</b>   | <b>121.196</b>   |
| Banker   |      | 0                | 1.072.847        |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 771.697          | 850.153          |
| Andre kreditinstitutter                            |      | 412.500          | 482.500          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>1.184.197</b> | <b>2.405.500</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 165.000          | 180.000          |
| Banker   |      | 252              | 146.935          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 1.286.785        | 0                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 255.607          | 297.731          |
| Anden gæld   |      | 71.282           | 25.648           |
| Deposita   |      | 172.800          | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>1.951.726</b> | <b>650.314</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>3.135.923</b> | <b>3.055.814</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>3.336.457</b> | <b>3.225.321</b> |

## Noter til årsrapporten

|   | 2019           | 2018                     |
|---|----------------|--------------------------|
|   | kr.            | kr.                      |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |                |                          |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 21.655         | 0                        |
| Andre finansielle omkostninger                    | 130.774        | 181.123                  |
|   | <b>152.429</b> | <b>181.123</b>           |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                   |                |                          |
| Årets aktuelle skat                               | -2.301         | -8.147                   |
| Årets udskudte skat                               | 6.320          | 72.802                   |
|   | <b>4.019</b>   | <b>64.655</b>            |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                 |                |                          |
|   |                | Grunde og byg-<br>ninger |
| Kostpris 1. januar 2019                           |                | 3.317.889                |
| Tilgang i årets løb                               |                | 206.810                  |
| Kostpris 31. december 2019                        |                | 3.524.699                |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019              |                | 100.715                  |
| Årets afskrivninger                               |                | 100.715                  |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019           |                | 201.430                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>    |                | <b>3.323.269</b>         |

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2019           | 50.000                  | -1.690               | 48.310        |
| Årets resultat                       | 0                       | 24.708               | 24.708        |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b> | <b>50.000</b>           | <b>23.018</b>        | <b>73.018</b> |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar<br>2019 | Gæld<br>31.<br>december<br>2019 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker                         | 1.072.847                 | 0                               | 0                  | 0                      |
| Gæld til realkreditinstitutter | 950.153                   | 861.697                         | 90.000             | 400.000                |
| Andre kreditinstitutter        | 562.500                   | 487.500                         | 75.000             | 112.500                |
|                                | <b>2.585.500</b>          | <b>1.349.197</b>                | <b>165.000</b>     | <b>512.500</b>         |

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet AG ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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:

|                     | Brugstid | Restværdi   |
|---------------------|----------|-------------|
| Grunde og bygninger | 25 år    | 800.000 kr. |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## 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.

## 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 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.