

## Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS

Møllevej 79

9560 Hadsund

CVR-nr. 40031057

## Årsrapport 2020/21

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. november 2021

---

Jacob Jørgen Kjær Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 9. november 2021

### Direktion

Torben Lindbjerg  
Direktør

### Bestyrelse

Søren Haubro  
Formand

Niels Henrik Thaning Lund  
Medlem

Line Deleuran Diemer  
Medlem

Klaus Georg Christiansen  
Medlem

Kenneth Sandholdt Jacobsen  
Medlem

Torben Lindbjerg Lindbjerg  
Medlem

Jacob Jørgen Kjær Larsen  
Medlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Brønderslev, den 9. november 2021

#### **LN Erhverv**

CVR-nr. 25049608

Claus Bjørnlund  
Statsautoriseret revisor  
mne33216

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS Møllevej 79 9560 Hadsund
CVR-nr.	40031057
Stiftelsesdato	15. november 2018
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Bestyrelse</b>	Søren Haubro Niels Henrik Thaning Lund Line Deleuran Diemer Klaus Georg Christiansen Kenneth Sandholdt Jacobsen Torben Lindbjerg Lindbjerg Jacob Jørgen Kjær Larsen
<b>Direktion</b>	Torben Lindbjerg, Direktør
<b>Revisor</b>	LN Erhverv Erhvervsparken 1 9700 Brønderslev
CVR-nr.	25049608

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering i ejendomme samt anden dermed, efter bestyrelsens skøn, beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på kr. 165.339, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 14.423.766, og en egenkapital på kr. 235.625.

## Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>950.236</b>	<b>986.116</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-243.854	-479.099
<b>Driftsresultat</b>		<b>706.382</b>	<b>507.017</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	36
Finansielle omkostninger	2	-494.043	-516.667
<b>Resultat før skat</b>		<b>212.339</b>	<b>-9.614</b>
Skat af årets resultat		-47.000	-52.000
<b>Årets resultat</b>		<b>165.339</b>	<b>-61.614</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		165.339	-61.614
<b>Resultatdisponering</b>		<b>165.339</b>	<b>-61.614</b>

**Balance 30. juni 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		13.956.090	13.825.963
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.956.090</b>	<b>13.825.963</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.956.090</b>	<b>13.825.963</b>
Likvide beholdninger		467.676	1.730.911
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>467.676</b>	<b>1.730.911</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.423.766</b>	<b>15.556.874</b>



## Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		70.000	70.000
Overført resultat		165.625	286
<b>Egenkapital</b>		<b>235.625</b>	<b>70.286</b>
Hensættelser til udskudt skat		122.000	75.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>122.000</b>	<b>75.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.986.634	3.212.223
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.480.400	11.480.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>13.467.034</b>	<b>14.692.223</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		549.400	548.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	34.375
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		29.707	136.667
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>599.107</b>	<b>719.365</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.066.141</b>	<b>15.411.588</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.423.766</b>	<b>15.556.874</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2020	70.000	286	70.286
Årets resultat		165.339	165.339
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>70.000</b>	<b>165.625</b>	<b>235.625</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	0	36	
	<u>0</u>	<u>36</u>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	494.043	516.667	
	<u>494.043</u>	<u>516.667</u>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år kr.</b>	<b>Forfald indenfor 1 år kr.</b>	<b>Forfald efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.986.634	233.700	2.184.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	10.480.400	315.700	9.220.000
	<u>13.467.034</u>	<u>549.400</u>	<u>11.404.000</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme for i alt 3.346 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse er der stillet sikkerhed ved pant i ejendomme på 5.000 t.kr. Pr. 30. juni 2021 har selskabet et bankindestående på 468 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.956 kr. pr. 30. juni 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til drift af selskabets ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger består af renteindtægter og rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger	15-30 år	50%
-----------	----------	-----

Der afskrives ikke på grunde

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Line Deleuran Diemer

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-083348798189

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-11-21 11:58:59 UTC

NEM ID 

## Klaus Georg Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-095303374853

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-11-21 14:26:07 UTC

NEM ID 

## Søren Haubro

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-864042542932

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-11-21 14:43:32 UTC

NEM ID 

## Torben Lindbjerg

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-034121384109

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-21 21:23:57 UTC

NEM ID 

## Torben Lindbjerg

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-034121384109

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-21 21:23:57 UTC

NEM ID 

## Kenneth Sandholdt Jacobsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-858080602188

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-11-22 06:01:39 UTC

NEM ID 

## Niels Henrik Thaning Lund

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-460308128105

IP: 94.145.xxx.xxx

2021-11-22 07:08:47 UTC

NEM ID 

## Jacob Jørgen Kjær Larsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-355727599694

IP: 94.137.xxx.xxx

2021-11-24 09:17:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W02JEUZND-J5MEV-WE4BN-0DHP1-BC84D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Claus Bjørnlund**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: CVR:25049608-RID:57147527

IP: 109.70.xxx.xxx

2021-11-24 09:21:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W02JEUZND-J5MEV-WE4BN-0DHPH-BC84D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**