

## Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS

Møllevej 79

9560 Hadsund

CVR-nr. 40031057

## Årsrapport 2021/22

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. oktober 2022

---

Jacob Jørgen Kjær Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning                                  | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 14. oktober 2022

### Direktion

Torben Lindbjerg  
Direktør

### Bestyrelse

Søren Haubro  
Formand

Niels Henrik Thaning Lund  
Medlem

Line Deleuran Diemer  
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 2021 - 30. juni 2022 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 14. oktober 2022

#### **LN Erhverv**

CVR-nr. 25049608

Claus Bjørnlund  
Statsautoriseret revisor  
mne33216

## Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS<br>Møllevvej 79<br>9560 Hadsund  |
| CVR-nr.             | 40031057  |
| Stiftelsesdato      | 15. november 2018   |
| Regnskabsår         | 1. juli 2021 - 30. juni 2022  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Søren Haubro<br>Niels Henrik Thaning Lund<br>Line Deleuran Diemer<br>Kenneth Sandholdt Jacobsen<br>Torben Lindbjerg Lindbjerg<br>Jacob Jørgen Kjær Larsen |
| <b>Direktion</b>    | Torben Lindbjerg, Direktør  |
| <b>Revisor</b>      | LN Erhverv<br>Erhvervsparken 1<br>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 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 191.351, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 16.111.430, og en egenkapital på kr. 411.976.

### Egne kapitalandele

#### Egne kapitalandele erhvervet i regnskabsåret

Der er i året erhvervet nom. 10.000 egne kapitalandele for en pris på 15.000 kr.  
Beholdning af egne anparter udgør 14,29% af den samlede selskabskapital.

Anparterne er købt i forbindelse med, at en anpartshaver er udtrådt af selskabet.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>971.388</b> | <b>940.495</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -261.083       | -243.854       |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>710.305</b> | <b>696.641</b> |
| Finansielle omkostninger  |      | -465.954       | -494.043       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>244.351</b> | <b>202.598</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -53.000        | -47.000        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>191.351</b> | <b>155.598</b> |
| <br>  |      |                |                |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 191.351        | 165.339        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>191.351</b> | <b>165.339</b> |

**Balance 30. juni 2022**

|                                 | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger             |      | 13.960.647        | 13.956.090        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u>13.960.647</u> | <u>13.956.090</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <u>13.960.647</u> | <u>13.956.090</u> |
| Likvide beholdninger            |      | <u>2.150.783</u>  | <u>467.676</u>    |
| Omsætningsaktiver               |      | <u>2.150.783</u>  | <u>467.676</u>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <u>16.111.430</u> | <u>14.423.766</u> |



## Balance 30. juni 2022

|   | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 70.000            | 70.000            |
| Overført resultat   |      | 341.976           | 165.625           |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>411.976</b>    | <b>235.625</b>    |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 175.000           | 122.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>175.000</b>    | <b>122.000</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 4.464.542         | 2.986.634         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 8.910.000         | 10.480.400        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 2    | <b>13.374.542</b> | <b>13.467.034</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 2.040.000         | 549.400           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 20.000            | 20.000            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 89.912            | 29.707            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>2.149.912</b>  | <b>599.107</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>15.524.454</b> | <b>14.066.141</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>16.111.430</b> | <b>14.423.766</b> |
| Eventualforpligtelser   | 3    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 4    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelsen

|                                  | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2021         | 70.000                         | 165.625                      | 235.625        |
| Køb af egne kapitalandele        |                                | -15.000                      | -15.000        |
| Årets resultat                   |                                | 191.351                      | 191.351        |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022</b> | <b>70.000</b>                  | <b>341.976</b>               | <b>411.976</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

|                                   | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |                |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>0</u>       | <u>0</u>       |

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

|  | Forfald<br>efter 1 år<br>kr. | Forfald<br>indenfor 1 år<br>kr. | Forfald<br>efter 5 år<br>kr. |
|--|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter           | 4.464.542                    | 240.000                         | 3.600.000                    |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | <u>8.910.000</u>             | <u>1.800.000</u>                | <u>8.000.000</u>             |
|  | <b><u>13.374.542</u></b>     | <b><u>2.040.000</u></b>         | <b><u>11.600.000</u></b>     |

## 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme for i alt 4.861 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 2022 har selskabet et bankindestående på 428 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.961 kr. pr. 30. juni 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS for 2021/22 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 ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejeindtægterne forfalder. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der

## Anvendt regnskabspraksis

ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

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

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

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

### 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

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

### Egne kapitalandele

Køb og salg af egne kapitalandele indregnes direkte i egenkapitalen.

Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende kapitalandelens nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

### 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.