

Ejendomsselskabet af 23. august 2019 ApS

Sandøvej 3, 8700 Horsens

CVR-nr. 40 74 62 26

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2021

Dirigent:

.....
Peder Bjerre Hauritz





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23. august 2019 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. september 2021
Direktion:

.....
Peder Bjerre Hauritz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 23. august 2019 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. august 2019 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 22. september 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet af 23. august 2019 ApS
Adresse, postnr., by	Sandøvej 3, 8700 Horsens
CVR-nr.	40 74 62 26
Stiftet	23. august 2019
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Peder Bjerre Hauritz
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og eje ejendommen Kongebakken 2, Smørum.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på 23.310 kr. mod et underskud på 18.254 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en negativ egenkapital på 1.564 kr. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet forventer at kapitalen retableres ved egen indtjening i forbindelse med opstart af udlejningsaktiviteten i nyt regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling, som følge af Covid-19 eller andre omstændigheder.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21 12 mdr.	2019/20 10 mdr.
	Andre eksterne omkostninger	-29.682	-21.710
	Bruttoresultat	-29.682	-21.710
	Finansielle omkostninger	-174	0
	Resultat før skat	-29.856	-21.710
	Skat af årets resultat	6.546	3.456
	Årets resultat	-23.310	-18.254
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-23.310	-18.254
		-23.310	-18.254

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	23.166.392	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	4.309.359
		<u>23.166.392</u>	<u>4.309.359</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.166.392</u>	<u>4.309.359</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	59.808	31.830
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	63.213	27.978
	Andre tilgodehavender	1.806.907	321.209
	Periodeafgrænsningsposter	584.210	0
		<u>2.514.138</u>	<u>381.017</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.514.138</u>	<u>381.018</u>
	AKTIVER I ALT	<u>25.680.530</u>	<u>4.690.377</u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-41.564	-18.254
	Egenkapital i alt	-1.564	21.746
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	81.189	24.522
	Hensatte forpligtelser i alt	81.189	24.522
	Gældsforpligtelser		
3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	624.825	0
		624.825	0
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	24.121.330	4.482.934
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	854.750	161.175
		24.976.080	4.644.109
	Gældsforpligtelser i alt	25.600.905	4.644.109
	PASSIVER I ALT	25.680.530	4.690.377

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 23. august 2019	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	-18.254	-18.254
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Egenkapital 1. juli 2020	40.000	-18.254	21.746
Overført via resultatdisponering	0	-23.310	-23.310
Egenkapital 30. juni 2021	40.000	-41.564	-1.564

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23. august 2019 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder også renteomkostninger til finansiering af opførelsen og indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. juli 2020	0	4.309.359	4.309.359
Tilgange	18.857.033	0	18.857.033
Overført	4.309.359	-4.309.359	0
Kostpris 30. juni 2021	23.166.392	0	23.166.392
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	23.166.392	0	23.166.392
Årets indregnede renter	222.149	0	

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 5.

3 Langfristede gældsforpligtelser

De langfristede gældsforpligtelser består af deposita vedr. lejemålet Kongebakken 4. Lejemålet kan tidligst opsiges i 2031, hvorfor den langfristede gældsforpligtelse kr. 625 forfalder senere end 5 år fra balancedagen.

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden EC Franck Holding ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pengeinstituttets mellemværende med Franck Miljø- & Geoteknik A/S har selskabet stillet selvskyldnerkaution for maksimum 6.000 t.kr.

Der er til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut stillet ejerpantebrev på 20.000 t.kr. i selskabets ejendom.

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.”

Peder Bjerre Hauritz

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet af 23 august 2019 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-887923186317

IP: 89.221.xxx.xxx

2021-09-24 10:16:59 UTC

NEM ID 

Peder Bjerre Hauritz

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet af 23 august 2019 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-887923186317

IP: 89.221.xxx.xxx

2021-09-24 10:16:59 UTC

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-09-24 10:21:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H82HZ-10084-B077N-4BLQL-0LIF63-EC62K

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>