

**Ejendomsselskabet af 1/10 2021 ApS**  
**Rodelundvej 7**  
**8680 Ry**

**CVR-nummer: 42815292**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2023 til 31. december 2023**

This document has esignatur Agreement-ID: e47a88nZZpq251848065

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06/06 2024

---

Knud Mikkelsen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning.....                           | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 4 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Resultatopgørelse.....        | 8  |
| Balance .....                 | 9  |
| Noter.....                    | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet af 1/10 2021 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 26. april 2024

Direktion

Morten Holl

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/10 2021 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/10 2021 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 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 regnskabsbrugere 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Ry, den 26. april 2024

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Niels Jørn Jeppesen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne2896

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af anskaffelse og udlejning af ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

|  | <b>2023</b>    | <b>2021/22</b> |
|--|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   | <b>407.529</b> | <b>469.591</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -136.892       | -124.453       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>270.637</b> | <b>345.138</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....                                       | -175.957       | -182.266       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   | <b>94.680</b>  | <b>162.872</b> |
| Skat af årets resultat .....   | -20.776        | -35.879        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>73.904</b>  | <b>126.993</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                 |                |                |
| Overført resultat .....  | 73.904         | 126.993        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>73.904</b>  | <b>126.993</b> |



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

|  | <b>2023</b>       | <b>2022</b>      |
|--|-------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                      | 11.551.123        | 8.075.547        |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse ..... | 0                 | 172.716          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....          | <b>11.551.123</b> | <b>8.248.263</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                     | <b>11.551.123</b> | <b>8.248.263</b> |
| <br>   |                   |                  |
| Periodeafgrænsningsposter .....                | 587               | 1.235            |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                   | <b>587</b>        | <b>1.235</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....              | <b>257.563</b>    | <b>541.606</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                 | <b>258.150</b>    | <b>542.841</b>   |
| <br>   |                   |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                           | <b>11.809.273</b> | <b>8.791.104</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

|  | <b>2023</b>       | <b>2022</b>      |
|--|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                            | 100.000           | 100.000          |
| Overført resultat.....                             | 200.897           | 126.993          |
| <b>EGENKAPITAL</b> .....                           | <b>300.897</b>    | <b>226.993</b>   |
| <br>   |                   |                  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                 | 21.900            | 11.000           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....                | <b>21.900</b>     | <b>11.000</b>    |
| <br>   |                   |                  |
| Deposita .....                                     | 177.000           | 177.000          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....      | 11.206.468        | 8.213.032        |
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....     | <b>11.383.468</b> | <b>8.390.032</b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....          | 46.531            | 46.531           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....      | 31.900            | 32.018           |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag.....                 | 9.876             | 24.879           |
| Anden gæld .....                                   | 14.701            | 59.651           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....       | <b>103.008</b>    | <b>163.079</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....                    | <b>11.486.476</b> | <b>8.553.111</b> |
| <br>   |                   |                  |
| <b>PASSIVER</b> .....                              | <b>11.809.273</b> | <b>8.791.104</b> |
| <br>   |                   |                  |
| 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. |                   |                  |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                   |                  |

## NOTER

|   | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Restgæld<br>efter 5 år |
|---|---------------------|----------------------|------------------------|
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>      |                     |                      |                        |
| Deposita .....                                | 177.000             | 177.000              | 177.000                |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 8.213.032           | 11.206.468           | 11.206.468             |
|   | <b>8.390.032</b>    | <b>11.383.468</b>    | <b>11.383.468</b>      |

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/10 2021 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### 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 godtgørelser under acontoskatteordninger mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|         | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---------|-----------------|------------------|
| Ejendom | 50-75 år        | 324.000          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

### **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.

### **Egenkapital Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Holl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Holl  
Direktør  
På vegne af Ejendomsselskabet af 1/10 2021 ApS  
ID: f7245d86-3e8a-4b2d-b628-ea4a6d205f70  
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 07:47:11  
Underskrevet med MitID



## Knud Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Knud Lundgaard Mikkelsen  
Dirigent  
På vegne af Ejendomsselskabet af 1/10 2021 ApS  
ID: 9c801002-6ca7-418e-a5ab-738534b7610a  
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 07:18:14  
Underskrevet med MitID



## Niels Jørn Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Niels Jørn Brink Jeppesen  
Revisor  
På vegne af Revision Ry & Hammel  
ID: 578b96c2-aede-4d55-a835-6bcef4a10b31  
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 07:49:16  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e47a38nZZpq251848065

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).