

# **Ejendomsselskabet af 16.11.2021 ApS**

Nydamsvej 13, 8362 Hørning  
CVR-nr. 42 84 10 05

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.12.23

Jan Christiansen Rathcke  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 16.11.2021 ApS  
Nydamsvej 13  
8362 Høring  
Telefon: 20 22 77 78  
Hjemsted: Skanderborg  
CVR-nr.: 42 84 10 05  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Jan Christiansen Rathcke

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Ejendomsselskabet af 16.11.2021 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. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 12. december 2023

**Direktionen**

Jan Christiansen Rathcke

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 16.11.2021 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 16.11.2021 ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 12. december 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne27703

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at besidde fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -276.436 mod DKK -212.889 for tiden 16.11.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -449.325.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har realiseret et underskud i 2023 på t.DKK 276 og en negativ egenkapital pr. 30.06.23 på t.DKK 409. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra ejervirksomheder om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Ejervirksomhederne har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 368 afviklet før ejendommen/grunden realiseres. dog tidligst 01.07.24 samt støtte om fortsat finansiering i 2023/24, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Resultatopgørelse

		16.11.21
Note	2022/23	30.06.22
	DKK	DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-38.193</b>
		<b>-24.681</b>
1	Finansielle omkostninger	-238.243
		-188.208
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-276.436</b>
		<b>-212.889</b>
	Skat af årets resultat	0
		0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-276.436</b>
		<b>-212.889</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-276.436
		-212.889
	<b>I alt</b>	<b>-276.436</b>
		<b>-212.889</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	5.262.395	5.262.395
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.262.395</b>	<b>5.262.395</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.262.395</b>	<b>5.262.395</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.262.395</b>	<b>5.262.395</b>

	30.06.23	30.06.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-489.325	-212.889
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-449.325</b>	<b>-172.889</b>
Gæld til kreditinstitutter	4.331.494	4.951.261
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.331.494</b>	<b>4.951.261</b>
Gæld til associerede virksomheder	1.380.225	484.023
Anden gæld	1	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.380.226</b>	<b>484.023</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.711.720</b>	<b>5.435.284</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.262.395</b>	<b>5.262.395</b>

- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 16.11.21 - 30.06.22		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-212.889
Saldo pr. 30.06.22	40.000	-212.889
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.07.22	40.000	-212.889
Forslag til resultatdisponering	0	-276.436
Saldo pr. 30.06.23	40.000	-489.325

	16.11.21
2022/23	30.06.22
DKK	DKK

### 1. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra associerede virksomheder	24.202	6.023
Renteomkostninger i øvrigt	214.041	82.955
Øvrige finansielle omkostninger	0	99.230
I alt	238.243	188.208

### 2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	5.262.395	5.262.395
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Der er i indeværende år ikke sket regulering på dagsværdien på investeringejendommen, da denne bliver sat til salg og forventes at indbringe den anførte dagsværdi.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.262. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Af- og nedskrivninger

Grunde afskrives ikke.

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### BALANCE

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.