



Tlf.: 96 14 27 00  
skive@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
DK-7800 Skive  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AF 1. JUNI 2019 APS**

**GEMSEVEJ 7-9, 7800 SKIVE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. maj 2021

---

Jeppe L. Jepsen

**CVR-NR. 63 15 96 11**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1. juni 2019 ApS Gemsevej 7-9 7800 Skive
	CVR-nr.: 63 15 96 11 Stiftet: 31. oktober 1980 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jeppe L. Jepsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Sct. Mathias Gade 52 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet af 1. juni 2019 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 26. april 2021

Direktion:

---

Jeppe L. Jepsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. juni 2019 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. juni 2019 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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. 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.

#### **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 virksomheden, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Skive, den 26. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23414

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets eneste tilbageværende aktivitet er udlejning af fast ejendom, efter selskabet i regnskabsåret har afhændet sine grafiske aktiviteter.

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

Selskabskapitalen forventes reetableret i det kommende regnskabsår via gældseftergivelse fra moderselskabet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.283.427</b>	<b>1.470.548</b>
Personaleomkostninger.....	1	1.877	-451.842
Af- og nedskrivninger.....	2	-9.247.121	-540.712
Andre driftsomkostninger.....		0	-140.639
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-7.961.817</b>	<b>337.355</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	-6.976
Andre finansielle omkostninger.....	3	-369.193	-542.466
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-8.331.010</b>	<b>-212.087</b>
Skat af årets resultat.....	4	-550.000	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-8.881.010</b>	<b>-212.087</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-8.881.010	-212.087
<b>I ALT</b> .....		<b>-8.881.010</b>	<b>-212.087</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		11.500.000	20.747.121
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>11.500.000</b>	<b>20.747.121</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.500.000</b>	<b>20.747.121</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	5.116
Udskudte skatteaktiver.....		0	550.000
Tilgodehavender.....		0	555.116
Likvide beholdninger.....		265.616	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>265.616</b>	<b>555.116</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.765.616</b>	<b>21.302.237</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		-9.056.210	-175.201
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-8.856.210</b>	<b>24.799</b>
Ansvarlig lånekapital.....		9.754.166	8.368.543
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.034.217	10.173.439
Depositum.....		0	346.816
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>18.788.383</b>	<b>18.888.798</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.139.222	1.141.447
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.057.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	8.721
Anden gæld.....		325.472	181.463
Deposita.....		353.749	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.833.443</b>	<b>2.388.640</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.621.826</b>	<b>21.277.438</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.765.616</b>	<b>21.302.237</b>
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernregnskab	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	200.000	-175.200	24.800
Forslag til resultatdisponering.....		-8.881.010	-8.881.010
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>200.000</b>	<b>-9.056.210</b>	<b>-8.856.210</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	1	
Løn og gager.....	0	412.151	
Pensioner.....	0	27.163	
Andre omkostninger til social sikring.....	-1.877	12.528	
	<b>-1.877</b>	<b>451.842</b>	
 <b>Særlige poster</b>			 <b>2</b>
Årets resultat er i væsentligt grad belastet af årets nedskrivning grunde og bygninger på 8.706.413 kr..			
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	185.623	242.068	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	183.570	300.398	
	<b>369.193</b>	<b>542.466</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	550.000	0	
	<b>550.000</b>	<b>0</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....		27.950.336	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>27.950.336</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		7.203.215	
Nedskrivning.....		8.706.413	
Årets afskrivninger .....		540.708	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>16.450.336</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>11.500.000</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.173.439	1.139.222	4.497.303	11.314.886	
Ansvarlig lånekapital.....	9.754.166	0	9.754.166	8.368.543	
Depositum.....	0	0	0	346.816	
	<b>19.927.605</b>	<b>1.139.222</b>	<b>14.251.469</b>	<b>20.030.245</b>	
<p>Ansvarlig lånekapital er indskudt af tilknyttet virksomhed. Der er ikke indgået aftale om afvikling heraf.</p>					
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<p>Selskabet har kautioneret for Skive Folkeblad G/S engagement med pengeinstitut.</p>					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.173 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.500 tkr.</p>					
<p>Følgende er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter:</p>					
<p>Ejerpantebreve på nom. 8.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.500 tkr.</p>					
<b>Koncernregnskab</b>					<b>9</b>
<p>Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Skive Folkeblad G/S, Gemsevej 7, 7800 Skive, CVR-nummer 38 97 91 16.</p>					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. juni 2019 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter, er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.