

**Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS**

**Jægergårdsgade 106, 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**

**2020/21**

---

**CVR-nr. 73 60 60 12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2021.

---

**Poul Kellberg**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. november 2021

**Direktion**

Poul Kellberg

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

---

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Risskov, den 25. november 2021

#### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS  
Jægergårdsgade 106  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 73 60 60 12  
Stiftet: 9. april 1984  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

**Direktion**

Poul Kellberg

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg samt administration af fast ejendom og værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -51.193 kr. mod 90.045 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.560.464 kr. mod -240.187 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 1.163.373 |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte aconto-skatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

| <u>Note</u>                                       | <u>2020/21</u>   | <u>2019/20</u>  |
|---|------------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                                  | <b>-51.193</b>   | <b>90.045</b>   |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -5.933           | -5.933          |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>-57.126</b>   | <b>84.112</b>   |
| Andre finansielle indtægter                       | 2.497.096        | 852.087         |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -439.926         | -1.244.131      |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>2.000.044</b> | <b>-307.932</b> |
| 2 Skat af årets resultat                          | -439.580         | 67.745          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>1.560.464</b> | <b>-240.187</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                 |
| Overføres til overført resultat                   | 1.560.464        | 0               |
| Disponeret fra overført resultat                  | 0                | -240.187        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>1.560.464</b> | <b>-240.187</b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Aktiver</b>           |                                     | <u>2021</u>              | <u>2020</u>              |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                     |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                     |                          |                          |
| 3                        | Grunde og bygninger                 | 1.412.536                | 1.418.469                |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt      | <u>1.412.536</u>         | <u>1.418.469</u>         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b><u>1.412.536</u></b>  | <b><u>1.418.469</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                     |                          |                          |
|                          | Udskudte skatteaktiver              | 0                        | 165.373                  |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat         | 132.808                  | 235.569                  |
|                          | Andre tilgodehavender               | <u>124.103</u>           | <u>11.629</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt               | <u>256.911</u>           | <u>412.571</u>           |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>18.121.563</u>        | <u>15.883.959</u>        |
|                          | Værdipapirer i alt                  | <u>18.121.563</u>        | <u>15.883.959</u>        |
|                          | Likvide beholdninger                | <u>151.091</u>           | <u>66.403</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b><u>18.529.565</u></b> | <b><u>16.362.933</u></b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                | <b><u>19.942.101</u></b> | <b><u>17.781.402</u></b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>                          |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2021</u>       | <u>2020</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                        | 8.615.417         | 7.054.953         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>8.740.417</b>  | <b>7.179.953</b>  |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            | 10.440            | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>10.440</b>     | <b>0</b>          |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| 4 Deposita                               | 21.497            | 9.797             |
| 5 Selskabsskat                           | 151.643           | 0                 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 173.140           | 9.797             |
| <br>                                     |                   |                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 14.999            | 9.999             |
| Anden gæld                               | 11.003.105        | 10.581.653        |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 11.018.104        | 10.591.652        |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>11.191.244</b> | <b>10.601.449</b> |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>19.942.101</b> | <b>17.781.402</b> |

**6 Oplysninger om dagsværdi**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2019                 | 125.000                   | 7.295.140                | 7.420.140               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>-240.187</u>          | <u>-240.187</u>         |
| Egenkapital 1. juli 2020                 | 125.000                   | 7.054.953                | 7.179.953               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>1.560.464</u>         | <u>1.560.464</u>        |
|  | <b><u>125.000</u></b>     | <b><u>8.615.417</u></b>  | <b><u>8.740.417</u></b> |

## Noter

|   | <u>2020/21</u>   | <u>2019/20</u>   |
|---|------------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b> |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger            | 439.926          | 1.244.131        |
|   | <u>439.926</u>   | <u>1.244.131</u> |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>          |                  |                  |
| Skat af årets resultat                    | 264.132          | 0                |
| Årets regulering af udskudt skat          | 175.813          | -67.745          |
| Regulering af tidligere års skat          | -365             | 0                |
|   | <u>439.580</u>   | <u>-67.745</u>   |
|   | <u>30/6 2021</u> | <u>30/6 2020</u> |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>             |                  |                  |
| Kostpris primo                            | 1.460.000        | 1.460.000        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                    | <u>1.460.000</u> | <u>1.460.000</u> |
| Af- og nedskrivninger primo               | -41.531          | -35.598          |
| Årets afskrivninger                       | -5.933           | -5.933           |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>       | <u>-47.464</u>   | <u>-41.531</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>       | <u>1.412.536</u> | <u>1.418.469</u> |
| <b>4. Deposita</b>                        |                  |                  |
| Deposita i alt                            | 21.497           | 9.797            |
| Heraf forfalder inden for 1 år            | 0                | 0                |
| <b>Deposita i alt</b>                     | <u>21.497</u>    | <u>9.797</u>     |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år   | 0                | 0                |



**Noter**

|   | <u>30/6 2021</u>                      | <u>30/6 2020</u>                            |
|---|---------------------------------------|---|
| <b>5. Selskabsskat</b>                                      |                                       |   |
| Langfristet del af selskabsskat                             | 151.643                               | 0   |
| Heraf forfalder inden for 1 år                              | <u>0</u>                              | <u>0</u>                                    |
|   | <b><u>151.643</u></b>                 | <b><u>0</u></b>                             |
| <br>  |                                       |   |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år                     | <u>0</u>                              | <u>0</u>                                    |
| <br>  |                                       |   |
| <b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>                          |                                       |   |
|   | <b><u>Børsnoterede<br/>aktier</u></b> | <b><u>Børsnoterede<br/>obligationer</u></b> |
| Dagsværdi ultimo  | <u>17.304.702</u>                     | <u>816.861</u>                              |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>1.839.101</u>                      | <u>7.581</u>                                |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen     | <u>0</u>                              | <u>0</u>                                    |