



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET AF 19/11 1998 APS**

**C/O VIGGO HVISTENDAHL KRISTENSEN, SKIPPERVÆNGET 94, 6710 ESBJERG V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. december 2024

---

**Viggo Hvistendahl Kristensen**

**CVR-NR. 21 32 10 01**

## 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. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 19/11 1998 ApS c/o Viggo Hvistendahl Kristensen Skippervænget 94 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 21 32 10 01 Stiftet: 19. november 1998 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
<b>Direktion</b>	Viggo Hvistendahl Kristensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet af 19/11 1998 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30. december 2024

Direktion:

---

Viggo Hvistendahl Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 19/11 1998 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 19/11 1998 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Esbjerg, den 30. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive udlejningsaktivitet med ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>806.274</b>	<b>525.100</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-19.924
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		590.728	-449.344
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.397.002</b>	<b>55.832</b>
Andre finansielle indtægter.....		108.805	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-355.142	-274.398
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.150.665</b>	<b>-218.566</b>
Skat af årets resultat.....	3	-196.662	47.623
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>954.003</b>	<b>-170.943</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	340.000
Overført resultat.....		-1.045.997	-510.943
<b>I ALT</b> .....		<b>954.003</b>	<b>-170.943</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		10.638.840	17.264.125
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>10.638.840</b>	<b>17.264.125</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.638.840</b>	<b>17.264.125</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	123.048
Andre tilgodehavender.....		153.864	437.065
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	83.623
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>153.864</b>	<b>643.736</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>6.596.283</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.750.147</b>	<b>643.736</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.388.987</b>	<b>17.907.861</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		3.723.314	4.769.311
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	340.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.848.314</b>	<b>5.234.311</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		1.806.000	3.038.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.806.000</b>	<b>3.038.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.085.232	3.304.044
Selskabsskat.....		1.428.662	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.513.894</b>	<b>3.304.044</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		220.000	218.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.164.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		56.198	244.177
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.425.526	4.305.795
Gæld til associerede virksomheder.....		332.556	344.106
Anden gæld.....		186.499	30.966
Deposita.....		0	24.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.220.779</b>	<b>6.331.506</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.734.673</b>	<b>9.635.550</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.388.987</b>	<b>17.907.861</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	125.000	4.769.311	340.000	5.234.311
Forslag til resultatdisponering.....		-1.045.997	2.000.000	954.003
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-340.000	-340.000
<b>Egenkapital 30. september 2024.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.723.314</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.848.314</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	1	
Løn og gager.....	0	19.558	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	366	
	<b>0</b>	<b>19.924</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	169.354	162.854	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	185.788	111.544	
	<b>355.142</b>	<b>274.398</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.428.662	-83.623	
Regulering af udskudt skat.....	-1.232.000	36.000	
	<b>196.662</b>	<b>-47.623</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringseje domme	
kr.			
Kostpris 1. oktober 2023.....		16.986.415	
Tilgang.....		2.418.562	
Afgang.....		-9.483.736	
<b>Kostpris 30. september 2024.....</b>		<b>9.921.241</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023.....		277.710	
Årets værdireguleringer.....		590.728	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-150.839	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024.....</b>		<b>717.599</b>	

**Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024..... 10.638.840**  
 Selskabets investeringsejendom er en retailejendom på 794 m<sup>2</sup> beliggende centralt i Esbjerg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Dagsværdien er delvist fastsat ud fra at en andel af ejendommen ikke er udlejet. Der er modtaget ekstern vurdering af denne andel af ejendommen.

Afkastkravet udgør 7,0 % pr. 31.12.2024 (6,5 % pr. 31.12.2023). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 519 t.kr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.305.232	220.000	2.289.741	3.522.044	
Selskabsskat.....	1.428.662	0	0	0	
	<b>4.733.894</b>	<b>220.000</b>	<b>2.289.741</b>	<b>3.522.044</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for VHK 1998 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.					
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.100 t.kr. Bankgælden udgør o kr. pr. 30.09.2024.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 19/11 1998 ApS for 2023/24 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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### **Tilgodehavender**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.