

# **Ejendomsselskabet Anno 2021 ApS**

Vester Boulevard 9, 8920 Randers NV

CVR-nr. 41 99 71 41

## **Årsrapport**

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2025.

---

Thomas Lund Lindberg  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Anno 2021 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 2. april 2025

### **Direktion**

Thomas Lund Lindberg

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Anno 2021 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Anno 2021 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 2. april 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Jonas Bødker-Iversen**

statsautoriseret revisor  
mne35471

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Anno 2021 ApS Vester Boulevard 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 41 99 71 41
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Thomas Lund Lindberg
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 112.958 kr. mod -67.565 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -57.654 kr. mod -131.024 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets likviditet og kapitalberedskab er begrænset. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen igennem fremtidig indtjening.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

Note	2023/24	2022/23
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>112.958</b>	<b>-67.565</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-24.578	-9.195
Øvrige finansielle omkostninger	-146.034	-54.264
<b>Resultat før skat</b>	<b>-57.654</b>	<b>-131.024</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-57.654</b>	<b>-131.024</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-57.654	-131.024
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-57.654</b>	<b>-131.024</b>

**Balance 30. september**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.275.102	3.299.680
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.275.102</u>	<u>3.299.680</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.275.102</u></b>	<b><u>3.299.680</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.275.102</u></b>	<b><u>3.299.680</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-200.760	-143.105
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-160.760</b>	<b>-103.105</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.901.518	1.935.844
Deposita	53.962	37.167
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	875.557	878.557
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.831.037</u>	<u>2.851.568</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	36.000	36.000
3 Gæld til pengeinstitutter	519.938	442.279
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.969	14.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	19.918	48.009
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>604.825</u>	<u>551.217</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.435.862</u></b>	<b><u>3.402.785</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.275.102</u></b>	<b><u>3.299.680</u></b>

1 Usikkerhed om going concern

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	-143.106	-103.106
Årets overførte overskud eller underskud	0	-57.654	-57.654
	<b>40.000</b>	<b>-200.760</b>	<b>-160.760</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets likviditet og kapitalberedskab er begrænset. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen igennem fremtidig indtjening.

### 2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.937.518	36.000	1.901.518	1.805.000
Deposita	53.962	0	53.962	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	875.557	0	875.557	0
	<u>2.867.037</u>	<u>36.000</u>	<u>2.831.037</u>	<u>1.805.000</u>

### 3. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter består af en kassekredit med et kreditmax på kr. 531.450.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.985 t.kr., er der givet pant på nom. 2.029 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 3.275 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 520 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Anno 2021 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	60 %

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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.