

EJENDOMSSELSKABET AF 1. SEPTEMBER 2001 A/S

C/O SØREN SCHJØDT, NORDRE STRANDVEJ 58B, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. april 2022

Søren Schjødt

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S
	c/o Søren Schjødt
	Nordre Strandvej 58B
	8240 Risskov
	CVR-nr.: 12 21 82 81
	Stiftet: 29. juni 1988
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Schjødt Christian Spangsbjerg Schjødt, formand Anna Spangsbjerg Schjødt
Direktion	Søren Schjødt
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Kannikegade 4-6 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20. april 2022

Direktion:

Søren Schjødt

Bestyrelse:

Søren Schjødt

Christian Spangsbjerg Schjødt
Formand

Anna Spangsbjerg Schjødt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 20. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en erhvervsejendom.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		499.054	925.816
Personaleomkostninger.....	1	-289.375	-276.248
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.000.000	-2.100.000
DRIFTSRESULTAT		1.209.679	-1.450.432
Andre finansielle indtægter.....	2	14.456	16.900
Andre finansielle omkostninger.....		-266.549	-135.451
RESULTAT FØR SKAT		957.586	-1.568.983
Skat af årets resultat.....	3	-218.423	353.177
ÅRETS RESULTAT		739.163	-1.215.806
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		739.163	-1.215.806
I ALT		739.163	-1.215.806

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		19.900.000	18.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	19.900.000	18.900.000
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		5.990	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	5.990	0
ANLÆGSAKTIVER.....		19.905.990	18.900.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		321.468	267.877
Periodeafgrænsningsposter.....		30.711	12.500
Tilgodehavender.....		352.179	280.377
Likvider.....		2.704.900	984.141
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.057.079	1.264.518
AKTIVER.....		22.963.069	20.164.518
PASSIVER			
Virksomhedskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		9.491.186	8.752.023
EGENKAPITAL.....		9.991.186	9.252.023
Hensættelse til udskudt skat.....		3.603.290	3.384.867
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.603.290	3.384.867
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.711.929	6.510.393
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	8.711.929	6.510.393
Prioritetsgæld.....		492.414	587.900
Gæld til pengeinstitutter.....		3.112	3.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Selskabsskat.....		0	27.865
Anden gæld.....		141.138	378.357
Kortfristede gældsforpligtelser.....		656.664	1.017.235
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.368.593	7.527.628
PASSIVER.....		22.963.069	20.164.518
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	8.752.023	9.252.023
Forslag til resultatdisponering.....		739.163	739.163
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	9.491.186	9.991.186

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	283.549	202.864	
Pensioner	5.826	73.384	
	289.375	276.248	
 Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.456	16.900	
	14.456	16.900	
 Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	27.865	
Regulering af udskudt skat	218.423	-381.042	
	218.423	-353.177	
 Materielle anlægsaktiver			4
	Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	14.395.297		
Kostpris 31. december 2021	14.395.297		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021	4.504.703		
Årets værdireguleringer	1.000.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021	5.504.703		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	19.900.000		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Erhvervsudlejning, retail		
Dagsværdi 31. december 2021	19.900.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.000.000		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme består af en udlejningsejendom i Risskov, som blev anskaffet i 2001. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre 947 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 0,5 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 158 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Århus-området.

Finansielle anlægsaktiver

5

Lejededpositum
og andre
tilgodehavender

Kostpris 1. januar 2021.....	5.990
Kostpris 31. december 2021.....	5.990
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	5.990

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.204.343	492.414	6.795.977	7.098.293
	9.204.343	492.414	6.795.977	7.098.293

Eventualposter mv.

7

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på 5 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 204 tkr.

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CAM Holding Risskov ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for Djurslands Bank A/S er der deponeret ejerpantebrev nom. 12.110 tkr. med pant i ejendommen matr. nr. 23 il, Vejby, Ellevang, hvis regskabsmæssige værdi pr. 31.12.21 udgør 19.900 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.245 tkr., er der udstedt pantebreve på i alt 9.485 tkr., der giver pant i ejendommen matr. nr. 23 il, Vejby, Ellevang, hvis regskabsmæssige værdi pr. 31.12.21 udgør 19.900 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2001 A/S for 2021 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

Huslejeindtægter

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle 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 fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 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.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bank indeståender.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.