

---

# **EJENDOMSSELSKABET AF 12.5.1982 ApS**

**CVR-nr.: 71165213**

Østerøvej 5  
5800 Nyborg

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**13/04/2024**

---

**Ib Horn**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AF 12.5.1982 ApS  
Østerøvej 5  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 71165213  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSELSKABET AF 12.5.1982 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nyborg, den 13/04/2024

## Direktion

Lisbeth Horn

## Bestyrelse

Lisbeth Horn

Ib Horn

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med investering i værdipapirer og udlejningsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Om resultatet af selskabets aktivitet i det forløbne år samt dets økonomiske stilling på statusdagen henvises til efterstående resultatopgørelse og balance med tilhørende noter.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Der forventes et resultat før værdireguleringer på tilsvarende niveau for det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdiændring af værdipapirer i reguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger der kan henføres til regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger på selskabets aktiver.

Investeringsejendomme optages til dagsværdi jf. årsregnskabslovens §38, og værdiændring ved op- og nedskrivning af ejendomme medtages i resultatopgørelsen.

Gæld i investeringsejendomme optages til amortiseret kostpris som svarer til restgæld med fradrag for ikke amortiseret del af kurstab og låneomkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen ved tidligere indregning medtages i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter medtages i resultatopgørelsen og positive eller negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver eller passiver.

## Resultatopgørelse

### Indtægter

Nettoomsætning er huslejeindtægter fra selskabets udlejningsejendomme, indtægtsført i takt med at de forfalder.

Andre driftsindtægter er øvrige indtægtsposter knyttet til selskabets primære drift.

### Udgifter

Ejendomsomkostninger er udgifter til drift og løbende vedligehold af ejendomme. Prioritetsrenter er medtaget under renteudgifter.

Administrationsomkostninger indeholder udgifter til IT og øvrig kontorhold og til drift af bil.

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, samt værdiregulering af markedsværdien på ejendommene. Låneomkostninger og kurstab på gæld vedrørende investeringsejendomme amortiseres og udgiftsføres i takt med afvikling af gælden.

## Selskabsskatter

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat 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 poster direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Ejendomme

Ejendomme optages ved første indregning til transaktionsværdi. Ved efterfølgende måling optages ejendomme til dagsværdi på balancedagen. Selskabets ejendomme, der alle er beboelsesejendomme, er optaget til beregnede og skønnede markedsværdier. Realiserede og urealiserede gevinster og tab på ejendomme medtages over resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivning på selskabets ejendomme.

### Værdipapirer

Værdipapirer optages ved første indregning til transaktionsværdi og ved efterfølgende måling optages værdipapirer til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Skyldig skat er aktuelle skatteforpligtelser der er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for tidligere års skatter.

Udskudt skat er hensættelse til beskatning af en forventet avance ved salg af ejendomme og indfrielse af prioritetsgæld til bogførte værdier. Negativ udskudt skat (udskudte skatteaktiver) er skatteværdien af fremførte underskud fra tidligere år.

### Gældsforpligtigelser

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris på balancedagen.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Nettoomsætning		66.933	117.288
Andre driftsindtægter		1.442	11.135
Ejendomsomkostninger		-20.148	-73.354
Administrationsomkostninger		-99.198	-92.368
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			561.429
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		300.885	-110.846
Dagsværdiregulering af gæld			38.883
<b>Bruttoresultat</b>		<b>249.914</b>	<b>452.167</b>
Personaleomkostninger		-339.500	-614.023
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-52.959	-52.959
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-142.545</b>	<b>-214.815</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		152.125	49.201
Øvrige finansielle omkostninger			-32.736
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>9.580</b>	<b>-198.350</b>
Skat af årets resultat		-4.513	137.566
Andre skatter	1	-68.720	
<b>Årets resultat</b>		<b>-63.653</b>	<b>-60.784</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		125.000	150.000
Overført resultat		-188.653	-210.784
<b>I alt</b>		<b>-63.653</b>	<b>-60.784</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		750.000	750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		105.918	158.877
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>855.918</b>	<b>908.877</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>855.918</b>	<b>908.877</b>
Andre tilgodehavender		145.033	38.644
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>145.033</b>	<b>38.644</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.257.996	5.813.385
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>5.257.996</b>	<b>5.813.385</b>
Likvide beholdninger		7.571	10.758
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.410.600</b>	<b>5.862.787</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.266.518</b>	<b>6.771.664</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		5.502.509	5.691.162
Forslag til udbytte		125.000	150.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.127.509</b>	<b>6.341.162</b>
Skyldig selskabsskat		4.513	396.124
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		113.716	13.598
Deposita		20.780	20.780
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>139.009</b>	<b>430.502</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>139.009</b>	<b>430.502</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.266.518</b>	<b>6.771.664</b>

# Noter

## 1. Andre skatter

Regulering af tidligere års skat

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er ikke givet sikkerhed i selskabets aktiver.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**

1