

---

# **EJENDOMSSELSKABET AF 1.SEPTEMBER 1996 ApS**

**CVR-nr.: 19372774**

Smedegade 19  
5500 Middelfart

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**20/06/2023**

---

**Flemming Kjærgaard**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AF 1.SEPTEMBER 1996 ApS  
Smedegade 19  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 19372774  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** KRESTON JC STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Vestre Engvej 3  
5400 Bogense  
DK Danmark  
CVR-nr.: 27619096  
P-enhed: 1010423046

# Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for EJENDOMSELSKABET AF 1. SEPTEMBER 1996 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.

Middelfart, den 20/06/2023

## **Direktion**

Flemming Due Kjærgaard

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1. september 1996 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. september 1996 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Bogense, den 20/06/2023

KRESTON JC STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 27619096  
Jan Godtfred Christiansen, mne26733  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom og driftsmidler.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 36.937 kr. anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelse

### Indtægtskriterium og periodisering

Indtægter ved udlejning af fast ejendom medtages i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er en sammendragning af posterne nettoomsætning, produktionsomkostninger herunder lokaleomkostninger.

### Regnskabspraksis

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger	40 år (restværdi 29%)
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år (restværdi 0%)

Aktiver med en kostpris på under 31.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 acontoskatte.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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. For indeværen-de år er anvendt en skattesats på 22%.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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

**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancen, måles til balancen dagens valutakurs. Forskellen mellem balancen dagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>75.779</b>	<b>74.258</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.668	-18.668
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>57.111</b>	<b>55.590</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-9.756	-10.859
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>47.355</b>	<b>44.731</b>
Skat af årets resultat	1	-10.418	-9.841
<b>Årets resultat</b>		<b>36.937</b>	<b>34.890</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		36.937	34.890
<b>I alt</b>		<b>36.937</b>	<b>34.890</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		934.701	953.369
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>934.701</b>	<b>953.369</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>934.701</b>	<b>953.369</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		118.787	106.004
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>118.787</b>	<b>106.004</b>
Likvide beholdninger		138.341	135.417
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>257.128</b>	<b>241.421</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.191.829</b>	<b>1.194.790</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	2	125.000	125.000
Overført resultat		845.383	808.446
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>970.383</b>	<b>933.446</b>
Hensættelse til udskudt skat		46.378	50.485
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>46.378</b>	<b>50.485</b>
Gæld til realkreditinstitutter		81.771	122.167
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>81.771</b>	<b>122.167</b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.396	39.772
Skyldig selskabsskat		14.525	13.948
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		38.376	34.972
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>93.297</b>	<b>88.692</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>175.068</b>	<b>210.859</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.191.829</b>	<b>1.194.790</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	14.525	13.948
Ændring af udskudt skat	-4.107	-4.107
	<u>10.418</u>	<u>9.841</u>

### 2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 25 anparter a 5.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	122.167	40.396	81.771	0
	<u><b>122.167</b></u>	<u><b>40.396</b></u>	<u><b>81.771</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskat af sambeskatningsindkomst med øvrige tilknyttede virksomheder i koncernen.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter, TDKK 122 er der afgivet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 935. Selskabet kautionerer for gæld til visse pengeinstitutter i tilknyttede virksomheder.

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	0