

# **EJENDOMSINVEST 2007 ApS**

**CVR-nr.: 30209737**

Centervej 11  
4270 Høng

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**13/06/2022**

---

**Mogens Gyldenvang**

---

**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSINVEST 2007 ApS  
Centervej 11  
4270 Høng

CVR-nr: 30209737  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for EJENDOMSINVEST 2007 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.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Høng , den 13/06/2022

**Direktion**

Mogens Gyldenvang

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i EJENDOMSINVEST 2007 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSINVEST 2007 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Gørlev, 13/06/2022

Dansk Center Revision, registreret revisionsvirksomhed  
CVR: 94431468  
Per Ole Nielsen, mne1020  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 188.055, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. -21.839. Der er i årets overskud indtægtsført en gældseftergivelse på kr. 177.123.

Selskabet understøttes finansielt af ledelsen og kapitalejerne, herunder gennem kaution for selskabets kreditter i pengeinstitut, hvilket er grundlaget for, at virksomheden kan fortsætte driften.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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.

Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og andre udgifter som kan henføres til ejendommens drift, herunder forbedringsudgifter når de ikke forventes at medføre en forøgelse af ejendommens fremtidige afkast eller dagsværdi.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Selskabet er sambeskattet med en række danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Investeringsjendomme omfatter ejendomme til boligformål (parcelhuse). Grundlaget for vurderingen af dagsværdien er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

**Selskabsskat**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Nettoomsætning		96.000	96.000
Andre driftsindtægter		177.123	0
Ejendomsomkostninger		-29.540	-18.114
Administrationsomkostninger		-10.700	-1.850
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>232.883</b>	<b>76.036</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-25.952	-31.383
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>206.931</b>	<b>44.653</b>
Skat af årets resultat		-18.876	0
<b>Årets resultat</b>		<b>188.055</b>	<b>44.653</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		188.055	44.653
<b>I alt</b>		<b>188.055</b>	<b>44.653</b>

Særlige poster fra resultatopgørelsen	Note
	1

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		1.100.000	1.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-146.839	-334.894
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-21.839</b>	<b>-209.894</b>
Gæld til realkreditinstitutter		663.733	715.080
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>663.733</b>	<b>715.080</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.300	51.700
Gæld til banker		52.181	156.243
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.126	14.125
Skyldig selskabsskat		18.876	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		287.123	350.246
Periodeafgrænsningsposter		8.000	0
Deposita		22.500	22.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>458.106</b>	<b>594.814</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.121.839</b>	<b>1.309.894</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>

# Noter

## 1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	kr.	kr.
Gældseftergivelse	177.123	0

Gældseftergivelsen er indregnet under regnskabsposten "Andre driftsindtægter".

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme omfatter 1 ejendom. Ejendommen, der er et parcelhus, udlejes til boligformål.

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi. Grundlaget for vurderingen af dagsværdien er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	715.033	51.300	663.733	464.000
	<b>715.033</b>	<b>51.300</b>	<b>663.733</b>	<b>464.000</b>

## 4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet understøttes finansielt af ledelsen og kapitalejerne, herunder gennem kaution for selskabets kreditter i pengeinstitut, hvilket er grundlaget for, at virksomheden kan fortsætte driften.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skovgård-Gyldenvang Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for kildeskatter i form af udbytteskat.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For prioritetsgæld oprindelig kr. 819.000 er der afgivet pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på kr. 1.100.000.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev kr. 300.000 med pant i ovennævnte ejendom.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.