



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AF 22.02.2001 APS**

**SPANGSBJERG HØJE 3, 8800 VIBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. december 2023

---

Kim Ricken Jørgensen

**CVR-NR. 25 94 68 98**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET AF 22.02.2001 ApS Spangsbjerg Høje 3 8800 Viborg
	CVR-nr.: 25 94 68 98 Stiftet: 22. februar 2001 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Morten Lindholt Laursen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for EJENDOMSSELSKABET AF 22.02.2001 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 6. december 2023

Direktion:

---

Morten Lindholt Laursen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET AF 22.02.2001 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 22.02.2001 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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.

Viborg, den 6. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31428

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde og udleje ejendomme og driftsmidler.

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

Selskabet udviser et underskud på 2 tkr. mod et overskud på 130 tkr. sidste år.

Ledelsen anser det opnåede resultat for værende utilfredsstillende.

Selskabets moderselskab har afgivet en ubetinget støtteerklæring til sikring af tilstrækkelig likviditet for det kommende regnskabsår.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.566.305</b>	<b>1.479.988</b>
Af- og nedskrivninger.....		-950.896	-951.654
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>615.409</b>	<b>528.334</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-617.019	-362.240
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.610</b>	<b>166.094</b>
Skat af årets resultat.....	2	-98	-36.180
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.708</b>	<b>129.914</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.708	129.914
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.708</b>	<b>129.914</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		14.252.288	15.199.225
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.815	5.774
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>14.254.103</b>	<b>15.204.999</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.254.103</b>	<b>15.204.999</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	162.500
Tilgodehavender.....		0	162.500
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>162.500</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.254.103</b>	<b>15.367.499</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		1.067.591	1.069.299
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.192.591</b>	<b>1.194.299</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		584.000	604.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>584.000</b>	<b>604.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.061.801	1.966.195
Selskabsskat.....		20.098	57.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.081.899</b>	<b>2.023.375</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		917.620	927.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.825	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.845.637	10.013.857
Anden gæld.....		625.531	598.093
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.395.613</b>	<b>11.545.825</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>12.477.512</b>	<b>13.569.200</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.254.103</b>	<b>15.367.499</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernregnskab	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	125.000	1.069.299	1.194.299
Forslag til resultatdisponering.....		-1.708	-1.708
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.067.591</b>	<b>1.192.591</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	565.872	316.878	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	51.147	45.362			
	<b>617.019</b>	<b>362.240</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	20.098	57.180	2		
Regulering af udskudt skat.....	-20.000	-21.000			
	<b>98</b>	<b>36.180</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3		
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. juli 2022.....	26.797.541	3.967.592			
Kostpris 30. juni 2023.....	<b>26.797.541</b>	<b>3.967.592</b>			
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	11.598.316	3.961.818			
Årets afskrivninger .....	946.937	3.959			
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....	<b>12.545.253</b>	<b>3.965.777</b>			
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	<b>14.252.288</b>	<b>1.815</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.979.421	917.620	0	2.893.570	
Selskabsskat.....	20.098	0	0	57.180	
	<b>1.999.519</b>	<b>917.620</b>	<b>0</b>	<b>2.950.750</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>				5	
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 C G Group Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.979 tkr. er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 14.252 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 8.200 tkr. samt skadesløsbrev på nom. 12.250 tkr. i selskabets ejendom på Grønlundvænget 1, Brande. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.252 tkr. pr. 30. juni 2023.

**Koncernregnskab**

7

Selskabet indgår i koncernregnskabet for C G Group Holding ApS, Spangsbjerg Høje 3, 8800 Viborg, CVR-nr. 36699213, hvilket er selskabets ultimative modervirksomhed.

2022/23

2021/22

**Medarbejderforhold**

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET AF 22.02.2001 ApS for 2022/23 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.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.