

# Skanderborg Ejendomsinvest Aps

**CVR-nr.: 38173189**

Vroldvej 92E  
8660 Skanderborg

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**01/07/2022**

---

**Søren Bülow Andersen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Skanderborg Ejendomsinvest Aps  
Vroldvej 92E  
8660 Skanderborg

CVR-nr: 38173189  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Efterfølgende årsrapport for perioden 1/1 - 31/12 2021 for Skanderborg Ejendomsinvest ApS, der udviser et resultat på kr. 365.390, samt en egenkapital på kr. 683.920, godkendes og indstilles hermed til generalforsamlingens vedtagelse.

Direktionen erklærer i denne forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav, og
- at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt årets resultat.

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus , den 29/06/2022

### **Direktion**

Søren Bülow Andersen  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabets formål er at import, køb og salg, handel og investering og hermed beslægtet virksomhed.

### Den økonomiske stilling

Bruttofortjenesten for denne del udgør kr. 1.198.879, mens det samlede resultat efter skat udgør kr. 365.390.

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udløb kr. 683.920.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 31/12 2021 er efter direktionens tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er efter direktionens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

### Generelt

Årsrapporten for Skanderborg Ejendomsinvest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. **anvendt r**

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år  
Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

##### **Varebeholdninger**

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**Gældsforpligtelser****Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.198.879</b>	<b>654.050</b>
Personaleomkostninger	1	-615.280	-303.559
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-96.675	-12.131
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>486.924</b>	<b>338.360</b>
Andre finansielle indtægter		11.389	186
Øvrige finansielle omkostninger		-28.500	-4.391
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>469.813</b>	<b>334.155</b>
Skat af årets resultat	3	-104.423	-81.336
<b>Årets resultat</b>		<b>365.390</b>	<b>252.819</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		365.390	252.819
<b>I alt</b>		<b>365.390</b>	<b>252.819</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		1.105.788	1.105.788
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		279.386	106.829
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>1.385.174</b>	<b>1.212.617</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.385.174</b>	<b>1.212.617</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		505.750	165.739
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>505.750</b>	<b>165.739</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.411.283	647.075
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.941	8.070
Andre tilgodehavender		105.322	60.091
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.526.546</b>	<b>715.236</b>
Likvide beholdninger		108.058	529.913
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.140.354</b>	<b>1.410.888</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.525.528</b>	<b>2.623.505</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		633.920	268.530
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>683.920</b>	<b>318.530</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.587	2.554
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.587</b>	<b>2.554</b>
Gæld til banker		289.758	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>289.758</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	393.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.888.720	122.702
Skyldig selskabsskat		104.390	78.782
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.556.153	1.707.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.549.263</b>	<b>2.302.421</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.839.021</b>	<b>2.302.421</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.525.528</b>	<b>2.623.505</b>

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

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	0	268.530	0	318.530
Årets resultat	0	0	365.390	0	365.390
Egenkapital, ultimo	50.000	0	633.920	0	683.920

Ingen ændringer i kapitalforholdene de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>
Løn og gager	581.822
Øvrige personaleforhold	15.748
Andre omkostninger til social sikring	17.748
	<u>615.280</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	96.675	12.131
	<u>96.675</u>	<u>12.131</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	104.390	78.782
Ændring af udskudt skat	33	2.554
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>104.423</u>	<u>81.336</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	1.105.788	118.960
Tilgang	0	398.232
Afgang	0	-70.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.105.788</b>	<b>388.192</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-12.131
Årets afskrivning	0	-96.675
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-108.806</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.105.788</b>	<b>279.386</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for GFA Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2021</b>
	1