

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## A og C Ejendomsselskab ApS

Falstervej 7  
5800 Nyborg

CVR-nr. 32 64 80 53

**Årsrapport for 2021**  
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. juni 2022

---

Allan Bredahl Conradsen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                            | Side |
|--------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                         |      |
| Ledelsespåtegning                          | 3    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>               |      |
| Selskabsoplysninger                        | 7    |
| Ledelsesberetning                          | 8    |
| <br><b>Årsregnskab</b>                     |      |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 9    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 12   |
| Balance 31. december                       | 13   |
| Egenkapitalopgørelse                       | 15   |
| Noter til årsrapporten                     | 16   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for A og C Ejendomsselskab 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21. juni 2022

### Direktion

Allan Bredahl Conradsen  
Direktør

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i A og C Ejendomsselskab ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A og C Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 21. juni 2022

**RevisorGruppen v/ Gotfredsen I/S**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 35 07 11 99

Lars Gotfredsen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne12451

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

A og C Ejendomsselskab ApS  
Falstervej 7  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 32 64 80 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 26. september 2009

Hjemsted: Nyborg

### Direktion

Allan Bredahl Conradsen, direktør

### Revision

RevisorGruppen v/ Gotfredsen I/S  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom med henblik på erhvervmæssig udlejning og salg, samt finansiering og al dermed beslægtet og afledet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 295.601, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.889.288.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A og C Ejendomsselskab ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter i forbindelse med udlejning af ejendom, samt andel af salg af bilvaske.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter udgifter til ejendommens og vaskehallens drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

| Brugstid | Restværdi |
|----------|-----------|
|----------|-----------|

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

|           |           |     |
|-----------|-----------|-----|
| Bygninger | 15 -40 år | 0 % |
|-----------|-----------|-----|

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|                                                   | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>651.905</b> | <b>645.606</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -190.857       | -157.022       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>461.048</b> | <b>488.584</b> |
| Finansielle omkostninger                          |      | -81.239        | -96.807        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>379.809</b> | <b>391.777</b> |
| Skat af årets resultat                            |      | -84.208        | -86.412        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>295.601</b> | <b>305.365</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                |                |
| Overført resultat                                 |      | 295.601        | 305.365        |
|                                                   |      | <b>295.601</b> | <b>305.365</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

|                                             | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                         |      | 6.365.184        | 5.005.301        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>6.365.184</b> | <b>5.005.301</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>6.365.184</b> | <b>5.005.301</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 59.034           | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 0                | 14.928           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>59.034</b>    | <b>14.928</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>662.451</b>   | <b>1.832.325</b> |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>721.485</b>   | <b>1.847.253</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b>7.086.669</b> | <b>6.852.554</b> |

**BALANCE 31. DECEMBER**

|                                                    | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                  |      | 2.764.288        | 2.468.687        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>2.889.288</b> | <b>2.593.687</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 267.162          | 243.146          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>267.162</b>   | <b>243.146</b>   |
| Banker                                             |      | 699.685          | 799.130          |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 2.509.339        | 2.659.348        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 1    | <b>3.209.024</b> | <b>3.458.478</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1    | 248.000          | 241.200          |
| Selskabsskat                                       |      | 22.192           | 6.266            |
| Anden gæld                                         |      | 279.509          | 138.283          |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 21.494           | 21.494           |
| Deposita                                           |      | 150.000          | 150.000          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>721.195</b>   | <b>557.243</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>3.930.219</b> | <b>4.015.721</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>7.086.669</b> | <b>6.852.554</b> |
| Leje- og leasingforpligtelser                      | 2    |                  |                  |
| Eventualforpligtelser                              | 3    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 4    |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 125.000                 | 2.468.687            | 2.593.687        |
| Årets resultat                       | 0                       | 295.601              | 295.601          |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>125.000</b>          | <b>2.764.288</b>     | <b>2.889.288</b> |

## NOTER

**1 Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Gæld<br>1. januar 2021 | Gæld<br>31. december<br>2021 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker                         | 894.130                | 797.685                      | 98.000             | 200.000                |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.805.548              | 2.659.339                    | 150.000            | 1.920.000              |
|                                | <b>3.699.678</b>       | <b>3.457.024</b>             | <b>248.000</b>     | <b>2.120.000</b>       |

**2 Leje- og leasingforpligtelser**

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.  
Samlede fremtidige leasingydelser:

|                  | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr. |
|------------------|----------------|-------------|
| Inden for et år  | 102.000        | 0           |
| Mellem 1 og 5 år | 447.000        | 0           |
|                  | <b>549.000</b> | <b>0</b>    |

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb.

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.  
Samlede fremtidige leasingydelser:

|            | 0 | 0 |
|------------|---|---|
| Efter 5 år |   |   |

**3 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.659, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 6.356.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t. kr. 2.000 til sikkerhed for bankgæld.

## NOTER

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet transport i årlig lejeindtægt på tkr. 140.

Bankgælden udgør pr. 31.12.2021 tkr. 798.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Allan Bredahl Conradsen

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-196381515781

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 09:08:10

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Allan Bredahl Conradsen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-196381515781

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 09:08:10

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lars Henrik Gotfredsen

Som Revisor

RID: 67164236

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 09:37:17

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 09c1c7PTtSU247881417

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).