

---

# *Ejnar Schous Allé 2 ApS*

Ejnar Schous Alle 2, 7130 Juelsminde

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 17 51 86 82

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/6 2023

Klaus Krøner  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejnar Schous Allé 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 29. maj 2023

**Direktion**

Klaus Krøner  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejnar Schous Allé 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejnar Schous Allé 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Trekantområdet, den 29. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejnar Schous Allé 2 ApS Ejnar Schous Alle 2 7130 Juelsminde  CVR-nr: 17 51 86 82 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 30. december 1993 Regnskabsår: 29. regnskabsår Hjemstedskommune: Hedensted
<b>Direktion</b>	Klaus Krøner
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Lån og Spar Bank Højbro Plads 9-11 1200 København K

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>103.301</b>	<b>283.370</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-64.345	-60.220
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>38.956</b>	<b>223.150</b>
Finansielle omkostninger	2	-43.969	-42.657
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.013</b>	<b>180.493</b>
Skat af årets resultat	3	-12.872	-51.694
<b>Årets resultat</b>		<b>-17.885</b>	<b>128.799</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-17.885	128.799
	<b>-17.885</b>	<b>128.799</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		2.207.216	2.178.074
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.323	5.810
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.209.539</b>	<b>2.183.884</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.209.539</b>	<b>2.183.884</b>
Likvide beholdninger		62.033	188.246
Omsætningsaktiver		62.033	188.246
<b>Aktiver</b>		<b>2.271.572</b>	<b>2.372.130</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		210.000	210.000
Overført resultat		286.159	304.044
<b>Egenkapital</b>		<b>496.159</b>	<b>514.044</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.188.478	1.311.589
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.188.478</b>	<b>1.311.589</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	125.000	125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.934	20.199
Gæld til tilknyttede virksomheder		378.129	304.604
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		12.872	51.694
Anden gæld		45.000	45.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>586.935</b>	<b>546.497</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.775.413</b>	<b>1.858.086</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.271.572</b>	<b>2.372.130</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	210.000	304.044	514.044
Årets resultat	0	-17.885	-17.885
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>210.000</b>	<b>286.159</b>	<b>496.159</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.544	11.384
Andre finansielle omkostninger	<u>29.425</u>	<u>31.273</u>
	<b>43.969</b>	<b>42.657</b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>12.872</u>	<u>51.694</u>
	<b>12.872</b>	<b>51.694</b>

## 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	3.172.810	17.433
Tilgang i årets løb	<u>90.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<b>3.262.810</b>	<b>17.433</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	994.736	11.623
Årets afskrivninger	<u>60.858</u>	<u>3.487</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<b>1.055.594</b>	<b>15.110</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.207.216</u></b>	<b><u>2.323</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	688.478	1.023.654
Mellem 1 og 5 år	<u>500.000</u>	<u>287.935</u>
Langfristet del	1.188.478	1.311.589
Inden for 1 år	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>1.313.478</b></u>	<u><b>1.436.589</b></u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	2.207.216	2.178.074
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 303, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejnar Schous Allé 2 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med fakturering.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger i forlængelse af ejendommen samt kontorhold m.v.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

# Noter til årsregnskabet

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.