

**EF Ejendomme, Lem A/S**  
**Skjernvej 19, Finderup, 6900 Skjern**

---

**Årsrapport for**  
**2022/23**

---

**CVR-nr. 26 29 45 68**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2023.

---

**Finn Aarup**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for EF Ejendomme, Lem A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 12. december 2023

### Direktion

Finn Aarup

### Bestyrelse

Karla Lütken Jensen  
formand

Hans Baltzer Hansen

Finn Aarup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i EF Ejendomme, Lem A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for EF Ejendomme, Lem A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Skjern, den 12. december 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jacob Hall  
statsautoriseret revisor  
mne34159

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	EF Ejendomme, Lem A/S Skjernvej 19, Finderup 6900 Skjern
	CVR-nr.: 26 29 45 68
	Stiftet: 24. oktober 2001
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern kommune
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 22. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Karla Lütken Jensen, formand Hans Baltzer Hansen Finn Aarup
<b>Direktion</b>	Finn Aarup
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -22.794 kr. mod -16.128 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -37.231 kr. mod -60.782 kr. sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EF Ejendomme, Lem A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der ned-sævanligvis svarer til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-22.794</b>	<b>-16.128</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.463	-34.463
<b>Driftsresultat</b>	<b>-57.257</b>	<b>-50.591</b>
Indtægt af kapitalinteresse	-53	-3.436
Andre finansielle indtægter	20.726	20.150
Øvrige finansielle omkostninger	-647	-4.141
<b>Resultat før skat</b>	<b>-37.231</b>	<b>-38.018</b>
1 Skat af årets resultat	0	-22.764
<b>Årets resultat</b>	<b>-37.231</b>	<b>-60.782</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	506.096	0
Disponeret fra overført resultat	-543.327	-60.782
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-37.231</b>	<b>-60.782</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	148.670	183.133
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>148.670</u>	<u>183.133</u>
3 Kapitalinteresse	190.882	190.935
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>190.882</u>	<u>190.935</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>339.552</u></b>	<b><u>374.068</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	705.424	694.126
Tilgodehavender i alt	<u>705.424</u>	<u>694.126</u>
Likvide beholdninger	17.452	33.049
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>722.876</u></b>	<b><u>727.175</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.062.428</u></b>	<b><u>1.101.243</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	0	543.327
Foreslået udbytte for regnskabsåret	506.096	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.006.096</u></b>	<b><u>1.043.327</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	233	395
Anden gæld	56.099	57.521
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>56.332</u>	<u>57.916</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>56.332</u></b>	<b><u>57.916</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.062.428</u></b>	<b><u>1.101.243</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	543.327	0	1.043.327
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-543.327</u>	<u>506.096</u>	<u>-37.231</u>
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>506.096</b></u>	<u><b>1.006.096</b></u>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>22.764</u>
	<u>0</u>	<u>22.764</u>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	<u>861.577</u>	<u>861.577</u>
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<u>861.577</u>	<u>861.577</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-678.444	-643.981
Årets afskrivninger	<u>-34.463</u>	<u>-34.463</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2023</b>	<u>-712.907</u>	<u>-678.444</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<u>148.670</u>	<u>183.133</u>
<b>3. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	190.935	194.371
Tilgang i årets løb	<u>-53</u>	<u>-3.436</u>
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<u>190.882</u>	<u>190.935</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<u>190.882</u>	<u>190.935</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2022	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 30. september 2023