



Tlf.: 96 79 19 00  
skagen@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Spliidsvej 25 A  
DK-9990 Skagen  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOM82 APS**  
**SCT. LAURENTII VEJ 82A, 9990 SKAGEN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. april 2024

---

Carsten Strøm Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendom82 ApS Sct. Laurentii Vej 82A 9990 Skagen
	CVR-nr.: 28 68 51 06 Stiftet: 12. april 2005 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Carsten Strøm Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A 9990 Skagen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Sct. Laurentii Vej 33 9990 Skagen

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendom82 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Skagen, den 9. april 2024

Direktion:

---

Carsten Strøm Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendom82 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendom82 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Skagen, den 9. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Ejsing  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28683

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive bagerforretning og hermed beslægtet virksomhed.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>305.108</b>	<b>232.943</b>
Personaleomkostninger.....	1	-17.182	-37.914
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-122.260	-118.650
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>165.666</b>	<b>76.379</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	126.386	97.557
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-118.793	-61.464
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>173.259</b>	<b>112.472</b>
Skat af årets resultat.....	4	-38.117	-24.744
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>135.142</b>	<b>87.728</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	200.000
Overført resultat.....		135.142	-112.272
<b>I ALT</b> .....		<b>135.142</b>	<b>87.728</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		3.773.709	3.892.359
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		139.490	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>3.913.199</b>	<b>3.892.359</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		6.250	6.250
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>6.250</b>	<b>6.250</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.919.449</b>	<b>3.898.609</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	60.760
Andre tilgodehavender.....		2.099.030	2.392.491
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.099.030</b>	<b>2.453.251</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.000.000	500.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>1.000.000</b>	<b>500.000</b>
Likvide beholdninger.....		90.690	16.579
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.189.720</b>	<b>2.969.830</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.109.169</b>	<b>6.868.439</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.615.776	4.480.634
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.740.776</b>	<b>4.805.634</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		8.797	3.510
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.797</b>	<b>3.510</b>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		591.027	547.247
Depositum.....		210.000	210.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>801.027</b>	<b>757.247</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		454.624	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		1.047.210	960.097
Selskabsskat.....		32.830	275.747
Anden gæld.....		23.905	66.204
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.558.569</b>	<b>1.302.048</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.359.596</b>	<b>2.059.295</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.109.169</b>	<b>6.868.439</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	4.480.634	200.000	4.805.634
Forslag til resultatdisponering.....		135.142		135.142
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-200.000	-200.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.615.776</b>	<b>0</b>	<b>4.740.776</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	10.529	8.107	
Andre omkostninger til social sikring.....	700	29.807	
Andre personaleomkostninger.....	5.953	0	
	<b>17.182</b>	<b>37.914</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	126.351	95.807	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	35	1.750	
	<b>126.386</b>	<b>97.557</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	15.481	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	103.312	61.464	
	<b>118.793</b>	<b>61.464</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	32.830	275.747	
Regulering af udskudt skat.....	5.287	-251.003	
	<b>38.117</b>	<b>24.744</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....	5.732.384	0	
Tilgang.....	0	143.100	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>5.732.384</b>	<b>143.100</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	1.840.025	0	
Årets afskrivninger .....	118.650	3.610	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>1.958.675</b>	<b>3.610</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>3.773.709</b>	<b>139.490</b>	

**NOTER**

					<b>Note</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				Andre værdipapirer og kapitalandele	<b>6</b>
Kostpris 1. januar 2023.....				6.250	
Kostpris 31. december 2023.....				6.250	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>				<b>6.250</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	591.027	0	558.192	547.247	
Depositum.....	210.000	0	0	210.000	
	<b>801.027</b>	<b>0</b>	<b>558.192</b>	<b>757.247</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Der er ingen eventualforpligtelser.					
<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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Strøm Jensen Holding, Skagen ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for engagement i Sparekassen Danmark er tinglyst pant i ejendommen, Sct. Laurentii Vej 82 A, Skagen, for nominelt 1.500 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendom82 ApS for 2023 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt 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.....	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	7-10 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.

#### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter andre værdipapirer, der måles til kostpris.

### 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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.