

**E. Ejendom ApS**  
(CVR-nr. 30 34 92 61)Skovhaven 150  
5320 Agedrup**ÅRSRAPPORT 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024

Dirigent



---

Erland Redtz Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance pr. 31. december 2023, aktiver .....	9
Balance pr. 31. december 2023, passiver .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for E. Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Revision fravælges for det kommende år, og ledelsen anser betingelserne herfor for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. april 2024

Direktion:



---

Erland Redtz Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i E. Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for E. Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

### Revisors ansvar

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.

### Ledelsens ansvar

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

### Den udførte assistance

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.

Odense, den 23. april 2024

### SØBY REVISORER A/S

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 24*

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

*mne31463*

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

E. Ejendom ApS  
Skovhaven 150  
5320 Agedrup

CVR-nr.: 30 34 92 61  
Stiftet: 27. februar 2007  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Erland Redtz Jensen

**Revision**

SØBY REVISORER A/S  
Godkendte Revisorer  
Landbrugsvej 4  
5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E. Ejendom ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	20 år	75%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning 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 nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 2023**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>2023 i hele kr.</u>	<u>2022 i 1.000 kr.</u>
1. <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	77.182	96
Afskrivninger .....	-44.638	-45
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	32.544	51
2. Finansielle omkostninger .....	-36.029	-37
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-3.485	14
3. Skat af årets resultat .....	331	-3
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>-3.154</u>	<u>11</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	-3.154	11
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt .....	<u>-3.154</u>	<u>11</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u> <u>hele kr.</u>	<u>31/12 2022</u> <u>1.000 kr.</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>	
4.	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>	
	Grunde og bygninger .....	1.910.693      1.955
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.910.693      1.955</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>	
	<b>Tilgodehavender:</b>	
	Andre tilgodehavender .....	0      5
	<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>26.688      49</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>26.688      54</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.937.381      2.009</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

<u>Note</u>	31/12 2023 <u>hele kr.</u>	31/12 2022 <u>1.000 kr.</u>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	443.061	446
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>568.061</u>	<u>571</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Hensættelser til udskudt skat .....	<u>165.918</u>	<u>166</u>
<b>5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	<u>755.166</u>	<u>839</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
5. Kortfristet del af langfristet gæld .....	80.000	80
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	332.282	249
Anden gæld .....	<u>35.954</u>	<u>104</u>
	<u>448.236</u>	<u>433</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>1.203.402</u>	<u>1.272</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u>1.937.381</u>	<u>2.009</u>
<b>6. EVENTUALPOSTER M.V.</b>		
<b>7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
<b>8. NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
<b>9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2023 i hele kr.</u>	<u>2022 i 1.000 kr.</u>
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Saldo primo .....	125.000	125
Saldo ultimo .....	<u>125.000</u>	<u>125</u>
 <b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	446.215	435
Årets resultat .....	-3.154	11
Saldo ultimo .....	<u>443.061</u>	<u>446</u>
<b>EGENKAPITAL, ULTIMO</b> .....	<u>568.061</u>	<u>571</u>

## NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	<u>2023 i hele kr.</u>	<u>2022 i 1.000 kr.</u>
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	25.035	27
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder .....	10.994	10
	<u>36.029</u>	<u>37</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Regulering af udskudt skat .....	-331	37
Regulering udskudt skat tidligere år .....	0	-34
	<u>-331</u>	<u>3</u>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023 .....		<u>2.516.654</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b> .....		<u>2.516.654</u>
Afskrivninger 1. januar 2023 .....		561.323
Årets afskrivninger .....		<u>44.638</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2023</b> .....		<u>605.961</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> .....		<u>1.910.693</u>

## NOTER

Note

**5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

	1/1 2023 gæld i alt	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld, Nordea .....	919.288	835.166	80.000	576.000

**6. EVENTUALPOSTER M.V.:**

**Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for E. Redtz Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 835, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.911.

**8. NÆRTSTÅENDE PARTER:**

**Ejerforhold:**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

E. Redtz Jensen Holding ApS  
Skovhaven 150  
5320 Agedrup

**9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Ingen.