



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EBDRUP EJENDOMME APS**  
**TJØRNEALLE 2, 9530 STØVRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2023

---

Jimmy Ebdrup 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.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ebdrup Ejendomme ApS Tjørnealle 2 9530 Støvring
	CVR-nr.: 31 17 58 01 Stiftet: 1. januar 2008 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jimmy Ebdrup Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Østerågade 12 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ebdrup Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Støvring, den 22. juni 2023

Direktion:

---

Jimmy Ebdrup Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ebdrup Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ebdrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Brønderslev, den 22. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35391

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe og udleje fast ejendom samt investering i kapitalandele og anden 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>376.937</b>	<b>6.452</b>
Af- og nedskrivninger.....		-63.023	-41.370
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>313.914</b>	<b>-34.918</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapital- interesser.....		440.236	2.008.396
Andre finansielle indtægter.....	1	139.130	43.875
Andre finansielle omkostninger.....	2	-241.276	-174.115
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>652.004</b>	<b>1.843.238</b>
Skat af årets resultat.....	3	-54.119	39.709
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>597.885</b>	<b>1.882.947</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		440.236	2.008.396
Overført resultat.....		39.849	-125.449
<b>I ALT</b> .....		<b>597.885</b>	<b>1.882.947</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		4.686.850	4.201.431
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.686.850</b>	<b>4.201.431</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	1.026.053
Kapitalandele i kapitalinteresser.....		6.975.653	6.545.471
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		294.091	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>7.269.744</b>	<b>7.571.524</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.956.594</b>	<b>11.772.955</b>
Tilgodehavende hos kapitalinteresser.....		3.002.818	2.382.341
Udskudte skatteaktiver.....		9.239	5.620
Andre tilgodehavender.....		93.672	126.200
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	173.617
Periodeafgrænsningsposter.....		3.455	7.313
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.109.184</b>	<b>2.695.091</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.109.184</b>	<b>2.695.091</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.065.778</b>	<b>14.468.046</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.950.653	7.297.524
Overført overskud.....		1.117.862	290.905
Forslag til udbytte.....		117.800	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.311.315</b>	<b>7.713.429</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		925.958	976.500
Gældsbev. Almost Worldwide ApS.....		327.727	513.291
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.253.685</b>	<b>1.489.791</b>
Prioritetsgæld.....		50.542	50.173
Gæld til pengeinstitutter.....		4.964.606	3.558.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.000	18.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	1.218.299
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		19.480	68.825
Selskabsskat.....		45.050	140.946
Anden gæld.....		403.100	209.654
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.500.778</b>	<b>5.264.826</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.754.463</b>	<b>6.754.617</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.065.778</b>	<b>14.468.046</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	7.297.524	290.906	0	7.713.430
Forslag til resultatdisponering.....		440.236	39.849	117.800	597.885
<b>Overførsler</b>					
Afgang/ophør.....		-787.107	787.107		0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>6.950.653</b>	<b>1.117.862</b>	<b>117.800</b>	<b>8.311.315</b>

## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	139.130	43.875	
	<b>139.130</b>	<b>43.875</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.181	10.652	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	225.095	163.463	
	<b>241.276</b>	<b>174.115</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	57.738	-18.671	
Regulering af udskudt skat.....	-3.619	-21.038	
	<b>54.119</b>	<b>-39.709</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		4.292.930	
Tilgang.....		1.542.871	
Afgang.....		-1.000.585	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>4.835.216</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		91.499	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-6.156	
Årets afskrivninger .....		63.023	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>148.366</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>4.686.850</b>	

## NOTER

				Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				<b>5</b>
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	Lejededesitum og andre tilgode- havender	
Kostpris 1. januar 2022.....	249.000	25.000	0	
Tilgang.....	0	0	307.872	
Afgang.....	-249.000	0	-13.781	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>	<b>294.091</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	777.053	6.520.471	0	
Årets resultat .....	10.054	430.182	0	
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	-787.107	0		
<b>Værdireguleringer 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>6.950.653</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>0</b>	<b>6.975.653</b>	<b>294.091</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	976.500	50.542	772.088	1.026.673
Gældsbrief Almost Worldwide ApS.....	513.291	185.564	0	692.945
	<b>1.489.791</b>	<b>236.106</b>	<b>772.088</b>	<b>1.719.618</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har indgået leasingaftale med restløbetid på 3 måneder. Leasingkontrakten har en samlet restleasingforpligtelse på 104 tkr.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 45 tkr. pr. balancedagen.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 977 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.465 tkr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 4.965 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 2.500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.330 tkr.				

## NOTER

	2022	2021	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	9
Selskabet administreres af en ulønnet direktør.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ebdrup Ejendomme ApS for 2022 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

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### 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, leasingomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og kapitalinteresser overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### 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

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.

## 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.....	20-40 år	33 %

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og 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 kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og kapitalinteressers underbalance.

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.