

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

## E.A. Ejendomme ApS

Overvejen 22 E  
5792 Årslev

CVR-nr. 31475279

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. april 2022



Erik Aksel Andersen  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for E.A. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 8. marts 2022

### **Direktion**



Erik Aksel Andersen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i E.A. Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for E.A. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors 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 opstilling 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.

Svendborg, den 8. marts 2022

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178



Morten Troels Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne31470

## **Virksomhedsoplysninger**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>    | E.A. Ejendomme ApS<br>Overvejen 22 E<br>5792 Årslev   |
| <b>CVR-nr.</b>         | 31475279  |
| <b>Stiftelsesdato</b>  | 29. maj 2008  |
| <b>Hjemsted</b>        | Faaborg-Midtfyn   |
| <b>Regnskabsår</b>     | 1. januar 2021 - 31. december 2021<br>14. regnskabsår   |
| <b>Direktion</b>       | Erik Aksel Andersen, Direktør   |
| <b>Revisor</b>         | Revisionsfirmaet Edelbo<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>"Kogtvedlund"<br>Kogtvedparken 17<br>5700 Svendborg<br>CVR-nr.: 35486178 |
| <b>Kontaktpersoner</b> | Morten Troels Pedersen, Statsautoriseret revisor  |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på 165.001 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 7.387.223 kr., og en egenkapital på 685.863 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for E.A. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### **Ændret regnskabspraksis**

Anvendte regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning og måling af grunde og bygninger samt investeringsejendomme.

Selskabet har ændret regnskabspraksis til at indregne investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Dette indebærer, at der hvert år beregnes en dagsværdi på selskabets ejendomsportefølje.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Der er ikke sket ændringer i hverken balancesammensætning eller resultat, da den bogførte værdi af grunde og bygninger primo er anses lig med den beregnede dagsværdi ved udgangen af seneste regnskabsår.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommens driftsudgifter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejning. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning.

#### **Ejendommens driftsudgifter**

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af selskabets ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, skatter og afgifter samt andre driftsudgifter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Investerings ejendomme (fortsat)**

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Værdiforringelse af langfristede aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, 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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>308.907</b> | <b>192.112</b> |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | 18.210         | -25.992        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>327.117</b> | <b>166.120</b> |
| Finansielle omkostninger                     | 1    | -115.589       | -78.978        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>211.528</b> | <b>87.142</b>  |
| Skat af årets resultat                       |      | -46.527        | -19.138        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>165.001</b> | <b>68.004</b>  |
| <br>   |      |                |                |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                |
| Overført resultat                            |      | 165.001        | 68.004         |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>165.001</b> | <b>68.004</b>  |

**Balance 31. december 2021**

|                                 | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme           | 2    | 6.768.000        | 4.019.990        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u>6.768.000</u> | <u>4.019.990</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <u>6.768.000</u> | <u>4.019.990</u> |
| Andre tilgodehavender           |      | 0                | 28.782           |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 0                | 1.800            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <u>0</u>         | <u>30.582</u>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <u>619.223</u>   | <u>891.304</u>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <u>619.223</u>   | <u>921.886</u>   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <u>7.387.223</u> | <u>4.941.876</u> |

**Balance 31. december 2021**

|   | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                           |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                        |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                         |      | 560.863          | 395.862          |
| <b>Egenkapital</b>                        |      | <b>685.863</b>   | <b>520.862</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat             |      | 167.623          | 147.408          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>             |      | <b>167.623</b>   | <b>147.408</b>   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder       |      | 11.464           | 4.933            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder         |      | 6.296.806        | 4.179.856        |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder |      | 26.312           | 8.668            |
| Anden gæld                                |      | 8.190            | 29.619           |
| Deposita                                  |      | 190.965          | 50.530           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    |      | <b>6.533.737</b> | <b>4.273.606</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>6.533.737</b> | <b>4.273.606</b> |
| <b>Passiver</b>                           |      | <b>7.387.223</b> | <b>4.941.876</b> |
| Eventualforpligtelser                     | 3    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger     | 4    |                  |                  |

## Noter

|   | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>                                  |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 108.282          | 71.682           |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 7.307            | 7.296            |
|   | <b>115.589</b>   | <b>78.978</b>    |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                                     |                  |                  |
| Kostpris primo  | 4.350.332        | 2.131.922        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer                          | 2.729.800        | 2.218.410        |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>7.080.132</b> | <b>4.350.332</b> |
| Dagsværdireguleringer primo   | -330.342         | -304.350         |
| Årets reguleringer  | 18.210           | -25.992          |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                                 | <b>-312.132</b>  | <b>-330.342</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                 | <b>6.768.000</b> | <b>4.019.990</b> |

Værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Dette princip indebærer, at ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomsstyper i et velfungerende marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsomkostninger i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelse af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdiurdering pr. 31. december 2021 er der anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 6,38 %, mod 6,98 % pr. 31. december 2020.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

| <b>Ændring i gennemsnitligt afkastkrav</b> | <b>-0,5 %</b> | <b>Basis</b> | <b>0,5 %</b> |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent                              | 5,88 %        | 6,38 %       | 6,88 %       |
| Dagsværdi                                  | 7.343.768     | 6.768.000    | 6.275.951    |
| Ændring i dagsværdi                        | 575.768       | 0            | -492.049     |

## Noter

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter fremgår af årsregnskabet for E.A. Holding, Årslev ApS, cvr-nr. 25 08 30 32.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der afgivet underpant i ejerpantebreve til en nominal værdi af 645 t.kr. Den pantsatte ejendoms bogførte værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.776 t.kr. Der er pr. 31. december 2021 ikke gæld til pengeinstitutter.