



## Eiler Holding ApS

Voldbækvej 1  
8220 Brabrand  
CVR-nr. 33066295

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.04.2023

---

**Anders Christian Eiler**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Eiler Holding ApS

Voldbækvej 1

8220 Brabrand

CVR-nr.: 33066295

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Anders Christian Eiler, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Eiler Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.04.2023

**Direktion**

**Anders Christian Eiler**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Eiler Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Eiler Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 26.04.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Mikkel Hede Olsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47791

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at udøve formuepleje herunder investering i andre værdipapirer og kapitalandele.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(449.280)</b>	<b>(173.577)</b>
Personaleomkostninger	1	(197.080)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(646.360)</b>	<b>(173.577)</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver	2	9.615.281	(138.279)
Andre finansielle indtægter	3	239.634	1.440.574
Andre finansielle omkostninger	4	(1.506.649)	(344.596)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.701.906</b>	<b>784.122</b>
Skat af årets resultat	5	0	(277.979)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.701.906</b>	<b>506.143</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	114.400
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		700.000	0
Overført resultat		6.401.906	391.743
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.701.906</b>	<b>506.143</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		6.295.000	0
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>6.295.000</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.503.750	3.927.251
Andre tilgodehavender		0	67.000
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>1.503.750</b>	<b>3.994.251</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.798.750</b>	<b>3.994.251</b>
Andre tilgodehavender		2.022.000	2.004.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.022.000</b>	<b>2.004.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.633.463	9.337.543
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7.633.463</b>	<b>9.337.543</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.218.028</b>	<b>28.256</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.873.491</b>	<b>11.369.799</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.672.241</b>	<b>15.364.050</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		16.402.635	10.000.729
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>17.082.635</b>	<b>10.195.129</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.782.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.782.000</b>	<b>0</b>
Bankgæld		2.463.837	4.811.915
Deposita		43.485	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	18.751
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.825	60.276
Skyldig skat		0	277.979
Anden gæld		247.964	0
Periodeafgrænsningsposter		14.495	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.807.606</b>	<b>5.168.921</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.589.606</b>	<b>5.168.921</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.672.241</b>	<b>15.364.050</b>
Dagsværdioplysninger	9		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	10.000.729	0	114.400	10.195.129
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(114.400)	(114.400)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(700.000)	0	(700.000)
Årets resultat	0	6.401.906	700.000	600.000	7.701.906
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>16.402.635</b>	<b>0</b>	<b>600.000</b>	<b>17.082.635</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Andre personalemkostninger	197.080	0
	<b>197.080</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Indtægter af andre finansielle aktiver

Indtægter vedrørende andre finansielle aktiver vedrører salg af kapitalandele.

## 3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	239.634	9.334
Dagsværdireguleringer	0	1.151.551
Øvrige finansielle indtægter	0	279.689
	<b>239.634</b>	<b>1.440.574</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdireguleringer	1.321.560	0
Øvrige finansielle omkostninger	185.089	344.596
	<b>1.506.649</b>	<b>344.596</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	277.979
	<b>0</b>	<b>277.979</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Tilgange	6.295.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.295.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.295.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Århus.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen ikke anvendt en ekstern vurderingsmand. Der er anvendt afkastkrav i niveauet 2,4 % til værdiansættelsen. En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. + 717 t.kr. og - 584 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. + 559 t.kr og - 455 t.kr. Normaliseret nettoleje anvendt i beregning er af ledelsen fastsat til niveauet 154 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning. Selskabets investeringsejendomme har været udlejet i en del af regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme, budgetteres der ikke med tomgang i forudsætninger for normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed.

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommens værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

## 7 Finansielle aktiver

	<b>Andre værdipapirer og kapital- andele kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
Kostpris primo	3.927.251	67.000
Tilgange	1.303.750	0
Afgange	(3.727.251)	(67.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.503.750</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.503.750</b>	<b>0</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.782.000	4.782.000
	<b>4.782.000</b>	<b>4.782.000</b>

## 9 Dagsværdioplysninger

	<b>Børsnoterede aktier kr.</b>
Dagsværdi ultimo	7.589.743
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.023.997

## 10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejeaftaler med en samlet årlig ydelse på 72.000 kr. Opsigelsesvarsel udgør 1 måned, svarende til 6.000 kr. pr. balancedagen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter,

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapir samt gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.