



Eiler Holding ApS

Voldbækvej 1
8220 Brabrand
CVR-nr. 33066295

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.07.2024

Anders Christian Eiler
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Eiler Holding ApS
Voldbækvej 1
8220 Brabrand

CVR-nr.: 33066295
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Anders Christian Eiler, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02.07.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 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 02.07.2024

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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(308.924)	(451.396)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(195.000)	0
Personaleomkostninger	1	(400.282)	(194.965)
Driftsresultat		(904.206)	(646.361)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(40.000)	0
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver	2	115.373	9.615.281
Andre finansielle indtægter	3	881.967	239.635
Andre finansielle omkostninger	4	(1.071.398)	(1.506.649)
Resultat før skat		(1.018.264)	7.701.906
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		(1.018.264)	7.701.906
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		122.000	600.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	700.000
Overført resultat		(1.140.264)	6.401.906
Resultatdisponering		(1.018.264)	7.701.906

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		6.100.000	6.295.000
Materielle aktiver	5	6.100.000	6.295.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.503.750
Finansielle aktiver	6	0	1.503.750
Anlægsaktiver		6.100.000	7.798.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		471.773	0
Andre tilgodehavender		2.218.000	2.022.000
Tilgodehavender		2.689.773	2.022.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		22.255.644	7.633.463
Værdipapirer og kapitalandele		22.255.644	7.633.463
Likvide beholdninger		75.518	7.218.028
Omsætningsaktiver		25.020.935	16.873.491
Aktiver		31.120.935	24.672.241

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		15.262.371	16.402.635
Forslag til udbytte for regnskabsåret		122.000	600.000
Egenkapital		15.464.371	17.082.635
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.782.000	4.782.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.782.000	4.782.000
Bankgæld		10.725.635	2.463.837
Deposita		45.224	43.485
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.821	12.825
Anden gæld		56.809	247.964
Periodeafgrænsningsposter		15.075	14.495
Kortfristede gældsforpligtelser		10.874.564	2.807.606
Gældsforpligtelser		15.656.564	7.589.606
Passiver		31.120.935	24.672.241
Dagsværdioplysninger	8		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	16.402.635	600.000	17.082.635
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(600.000)	(600.000)
Årets resultat	0	(1.140.264)	122.000	(1.018.264)
Egenkapital ultimo	80.000	15.262.371	122.000	15.464.371

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	398.189	194.666
Pensioner	2.093	299
	400.282	194.965
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

2 Indtægter af andre finansielle aktiver

Indtægter vedrørende andre finansielle aktiver vedrører salg af unoterede kapitalandele.

3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.161	0
Renteindtægter i øvrigt	585.871	239.635
Valutakursreguleringer	13.392	0
Dagsværdireguleringer	277.543	0
	881.967	239.635

4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Dagsværdireguleringer	294.046	1.321.560
Øvrige finansielle omkostninger	777.352	185.089
	1.071.398	1.506.649

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.295.000
Kostpris ultimo	6.295.000
Årets dagsværdireguleringer	(195.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(195.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.100.000

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 2,3 % til værdiansættelsen. En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. + 760 t.kr. og - 612 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. + 593 t.kr. og - 478 t.kr. Normaliseret nettoleje anvendt i beregning er af ledelsen fastsat til niveauet 146 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.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	0	1.503.750
Tilgange	40.000	0
Afgange	0	(1.503.750)
Kostpris ultimo	40.000	0
Andel af årets resultat	(40.000)	0
Nedskrivninger ultimo	(40.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform
Herodesk ApS	Aarhus	ApS

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.782.000	4.782.000
	4.782.000	4.782.000

8 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede aktier kr.	Unoterede aktier kr.
Dagsværdi ultimo	12.770.904	390.315
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	277.543	(61.985)

9 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

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.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, samt børsnoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs).

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 (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.

Periodeafgrænsningsposter

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