



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSKAPITAL APS

C/O JEPPE LYNGE LARSEN, ALFRED MUNKHOLMS VEJ 21, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2023

Jepp Lyng Larsen

CVR-NR. 33 35 86 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendoms kapital ApS c/o Jeppe Lyng e Larsen, Alfred Munkholms Vej 21 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 33 35 86 60 Stiftet: 29. november 2010 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Rikke Mølgaard Kristensen, formand
Direktion	Jeppe Lyng e Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Algade 53 9000 Aalborg
	Ringkjøbing Landbobank Marselis Boulevard 9 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendoms kapital 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. juni 2023

Direktion:

Jeppe Lynge Larsen

Bestyrelse:

Rikke Mølgaard Kristensen
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendoms kapital ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendoms kapital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 23. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i andre selskaber samt drive konsulentvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat stemmer overens med ledelsens forventning.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

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.
BRUTTOTAB		-100.483	23.575
Personaleomkostninger.....	1	-352.259	-55.300
DRIFTSRESULTAT		-452.742	-31.725
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.186.901	7.984.729
Andre finansielle indtægter.....		128.417	1.121.931
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.011.080	-30.368
RESULTAT FØR SKAT		851.496	9.044.567
Skat af årets resultat.....	3	0	-146.212
ÅRETS RESULTAT		851.496	8.898.355
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114.400
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.186.901	7.984.729
Overført resultat.....		-1.453.205	799.226
I ALT		851.496	8.898.355

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		40.930.469	41.743.568
Finansielle anlægsaktiver.....	4	40.930.469	41.743.568
ANLÆGSAKTIVER.....		40.930.469	41.743.568
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		816.510	803.611
Andre tilgodehavender.....		2.830.594	1.997.856
Tilgodehavende selskabsskat.....		85	0
Tilgodehavender.....		3.647.189	2.801.467
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	6.584.469	6.490.314
Værdipapirer.....		6.584.469	6.490.314
Likvider.....		1.123.105	420.689
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.354.763	9.712.470
AKTIVER.....		52.285.232	51.456.038
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		40.526.469	41.339.568
Overført overskud.....		10.837.813	9.291.018
Forslag til udbytte.....		117.800	114.400
EGENKAPITAL.....		51.562.082	50.824.986
Ansvarlig lånekapital.....		305.000	305.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.000	6.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		258.019	150.730
Selskabsskat.....		0	146.212
Anden gæld.....		154.131	23.110
Kortfristede gældsforpligtelser.....		723.150	631.052
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		723.150	631.052
PASSIVER.....		52.285.232	51.456.038
Eventualposter mv.	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	80.000	41.339.568	9.291.018	114.400	50.824.986
Forslag til resultatdisponering.....		2.186.901	-1.453.205	117.800	851.496
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-114.400	-114.400
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-3.000.000	3.000.000		0
Egenkapital 31. december 2022.....	80.000	40.526.469	10.837.813	117.800	51.562.082

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	315.000	30.000	
Andre personaleomkostninger	37.259	25.300	
	352.259	55.300	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.011.080	30.368	
	1.011.080	30.368	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	146.212	
	0	146.212	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2022		404.000	
Kostpris 31. december 2022		404.000	
Værdireguleringer 1. januar 2022		41.339.568	
Udloddet resultat		-3.000.000	
Årets resultat		2.186.901	
Værdireguleringer 31. december 2022		40.526.469	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		40.930.469	
Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet Maren Poppes Gård A/S, 9000 Aalborg	113.796.676	8.640.733	33,33 %
MLJL Holding ApS, 9000 Aalborg	13.622.293	2.072.194	20 %
TPJL Ejendomme ApS, 9530 Støvring	1.368.926	-5.538.909	20 %
Andre værdipapirer og kapitalandele			5
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- beviser	
Dagsværdi 31. december 2022		6.584.469	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-906.215	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet kautionerer forholdsmæssigt for Rygaard Park ApS' gæld til faciliteter i Danske Bank. Pr. 31. december 2022 udgør gælden 3.835 tkr., hvoraf kautionen udgør 384 tkr.

Selskabet kautionerer forholdsmæssigt for MLJL Holding ApS' gæld til faciliteter i Danske Bank. Pr. 31. december 2022 udgør gælden 1.015 tkr., hvoraf kautionen udgør 203 tkr.

Selskabet kautionerer forholdsmæssigt for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppe Gård A/S' gæld til Nykredit Realkredit A/S. Pr. 31. december 2022 udgør gælden 4.420 tkr., hvoraf kautionen udgør 1.473 tkr.

Selskabet kautionerer forholdsmæssigt for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppe Gård A/S' bankgæld til Nykredit Bank A/S pr. 31. december 2022 udgør gælden 1.816 tkr., hvoraf kautionen udgør 605 tkr.

Selskabet efterkautionerer for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppe Gård A/S for gæld til Ringkjøbing Landbobank A/S, med begrænsning på 5.000 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendoms kapital 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 ydelser 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

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.