



Tlf.: 76 87 11 00
ejstrupholm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Søndergade 1-3
DK-7361 Ejstrupholm
CVR-nr. 20 22 26 70

EJSTRUPHOLM ERHVERVSUDLEJNING APS

SØNDERMARKEN 7B, 7361 EJSTRUPHOLM

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2023

Hans Jørgen Mikkelsen

CVR-NR. 34 72 52 25

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.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejstrupholm Erhvervsudlejning ApS Søndermarken 7B 7361 Ejstrupholm
	CVR-nr.: 34 72 52 25 Stiftet: 25. oktober 2012 Kommune: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Jørgen Mikkelsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejstrupholm Erhvervsudlejning 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.

Ejstrupholm, den 5. april 2023

Direktion:

Hans Jørgen Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejstrupholm Erhvervsudlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejstrupholm Erhvervsudlejning 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.

Ejstrupholm, den 5. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23368

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af udlejningsejendomme.

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.
BRUTTOFORTJENESTE	1	5.098.648	8.067.860
Personaleomkostninger.....	2	0	-109.302
Af- og nedskrivninger.....		-929.120	-395.729
DRIFTSRESULTAT		4.169.528	7.562.829
Andre finansielle indtægter.....	3	1.535.667	88.819
Andre finansielle omkostninger.....	4	-673.229	-449.356
RESULTAT FØR SKAT		5.031.966	7.202.292
Skat af årets resultat.....	5	-1.107.513	-1.505.864
ÅRETS RESULTAT		3.924.453	5.696.428
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.924.453	5.696.428
I ALT		3.924.453	5.696.428

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		52.184.127	24.864.299
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.381	5.524
Materielle anlægsaktiver.....	6	52.185.508	24.869.823
ANLÆGSAKTIVER.....		52.185.508	24.869.823
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		157.250	157.250
Varebeholdninger.....		157.250	157.250
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3.389
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.274.474	7.197.769
Andre tilgodehavender.....		7.390	13.848
Periodeafgrænsningsposter.....		39.304	36.324
Tilgodehavender.....		3.321.168	7.251.330
Likvider.....		12.617	4.315.012
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.491.035	11.723.592
AKTIVER.....		55.676.543	36.593.415
PASSIVER			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		20.839.830	16.915.376
EGENKAPITAL.....		20.939.830	17.015.376
Hensættelse til udskudt skat.....		685.577	467.653
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		685.577	467.653
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.476.344	9.887.910
Banklån.....		11.632.223	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	21.108.567	9.887.910
Gæld til realkreditinstitutter.....		449.669	609.014
Gæld til pengeinstitutter.....		389.081	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.046.367	5.666.002
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		509	3.674
Selskabsskat.....		889.589	1.725.018
Anden gæld.....		1.168.897	342.751
Deposita.....		2.973.457	856.017
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.942.569	9.222.476
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		34.051.136	19.110.386
PASSIVER.....		55.676.543	36.593.415
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	100.000	16.915.377	17.015.377
Forslag til resultatdisponering.....		3.924.453	3.924.453
Egenkapital 31. december 2022.....	100.000	20.839.830	20.939.830

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Særlige poster			1
Selskabet har sidste år realiseret en avance ved salg af ejendom på 5.794 tkr. Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter i resultatopgørelsen.			
Realisationsavance ved salg af anlægsaktiver.....	0	5.793.633	
	0	5.793.633	
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	0	108.000	
Pensioner.....	0	-570	
Andre personaleomkostninger.....	0	1.872	
	0	109.302	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	122.267	88.819	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.413.400	0	
	1.535.667	88.819	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	207.835	56.099	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	465.394	393.257	
	673.229	449.356	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	889.589	1.725.018	
Regulering af udskudt skat.....	217.924	-219.154	
	1.107.513	1.505.864	
Materielle anlægsaktiver			6
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....	25.613.190	280.046	
Tilgang.....	28.244.805	0	
Kostpris 31. december 2022.....	53.857.995	280.046	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	748.891	274.522	
Årets afskrivninger	924.977	4.143	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	1.673.868	278.665	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	52.184.127	1.381	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2022			31/12 2021	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.926.013	449.669	7.644.042	10.496.924	
Banklån.....	12.021.304	389.081	9.909.238	0	
	21.947.317	838.750	17.553.280	10.496.924	
Eventualposter mv.					8
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HJM-Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 14.478 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve til pengeinstitut på i alt 16.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er 28.466 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejstrupholm Erhvervsudlejning 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

Huslejeindtægter

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.....	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.