

  
**Ejendomsselskabet Ebbes  
Kleinsmedie ApS**

Industribakken 3, 2630 Sengeløse


**CVR-nr. 36 69 41 49**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2022 til 30. juni 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. december 2023

---

Steen Ole Carmel  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

6

Balance 30. juni

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Ebbes Kleinsmedie 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 28. december 2023

### Direktion

Steen Ole Carmel

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ebbes Kleinsmedie ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ebbes Kleinsmedie ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

København, den 28. december 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Helle Brandt Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34481

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ebbes Kleinsmedie ApS Industribakken 3 2630 Sengeløse CVR-nr.: 36 69 41 49 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 19. marts 2015 Hjemsted: Taastrup
Direktion	Steen Ole Carmel
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 437.041, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.276.801.

#### Væsentlige fejl i årsrapporten 2021/22

Ved udarbejdelse af årsrapporten for 2022/23 er det konstateret, at den forrige årsrapport indeholdt fejl, der bedømmes så væsentlige, at de kan betegnes som væsentlige. Som konsekvens heraf, er disse væsentlige fejl korrigeret ved at indregne den beløbsmæssige effekt af korrektioner direkte på egenkapitalen pr. 1. juli 2022. Sammenligningstallene er tilpasset. Den væsentlige fejl i årsrapporten for 2021/22 omfatter udskudt skat, hvor det er konstateret, at der er afsat udskudt skat af en forskelsværdi på t.kr. 3.633, hvorimod grundlaget skulle være t.kr. 1.127. Effekten af den af den fundamentale fejl er t.kr. 551 på resultatet og egenkapitalen.

	Årsrapport 2021/22	Rettelse	Tilrettet årsrapport 2021/22
Resultat efter skat	551.581	551.076	1.102.657
Udskudt skat	799.000	-551.076	247.924
Egenkapital	4.288.684	551.076	4.839.760

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>902.553</b>	<b>373.014</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-179.029	-140.866
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>723.524</b>	<b>232.148</b>
Finansielle indtægter	1	68.720	806.250
Finansielle omkostninger		-231.936	-323.818
<b>Resultat før skat</b>		<b>560.308</b>	<b>714.580</b>
Skat af årets resultat	2	-123.267	388.076
<b>Årets resultat</b>		<b>437.041</b>	<b>1.102.656</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		437.041	1.102.656
		<b>437.041</b>	<b>1.102.656</b>



## Balance 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		11.702.193	11.881.222
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.702.193</b>	<b>11.881.222</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.702.193</b>	<b>11.881.222</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.786.720	1.518.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.786.720</b>	<b>1.518.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>292.209</b>	<b>398.365</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.078.929</b>	<b>1.916.365</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.781.122</b>	<b>13.797.587</b>

## Balance 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.226.801	4.789.760
<b>Egenkapital</b>		<b>5.276.801</b>	<b>4.839.760</b>
Hensættelse til udskudt skat		270.519	247.924
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>270.519</b>	<b>247.924</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.304.509	6.026.738
Selskabsskat		100.672	0
Anden gæld		1.288.098	1.879.941
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.693.279</b>	<b>7.906.679</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	792.373	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.800	0
Anden gæld		164.850	240.724
Deposita		562.500	562.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.540.523</b>	<b>803.224</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.233.802</b>	<b>8.709.903</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.781.122</b>	<b>13.797.587</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	4.238.684	4.288.684
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	551.076	551.076
Korrigeret egenkapital 1. juli	50.000	4.789.760	4.839.760
Årets resultat	0	437.041	437.041
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>5.226.801</b>	<b>5.276.801</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	68.720	0
Andre finansielle indtægter	0	806.250
	<b>68.720</b>	<b>806.250</b>

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	100.672	132.000
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-520.076
Regulering af udskudt skat	22.595	0
	<b>123.267</b>	<b>-388.076</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	6.026.738	5.304.509	447.509	6.988.642
Selskabsskat	0	100.672	0	0
Anden gæld	1.879.941	1.288.098	344.864	132.962
	<b>7.906.679</b>	<b>6.693.279</b>	<b>792.373</b>	<b>7.121.604</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen Carmel Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.000.000 i Roskildevænget 59 st th. for alt mellemværende med Ebbes Kleinsmedie ApS.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til sikkerhed for bankgæld, for Ebbe Kleinsmedie ApS for i alt kr. 2.031.777.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ebbes Kleinsmedie ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### *Væsentlig fejl i årsrapporten for 2021/22*

Ved udarbejdelse af årsrapporten for 2022/23 er det konstateret, at den forrige årsrapport indeholdt fejl, der bedømmes så væsentlige, at de kan betegnes som væsentlige. Som konsekvens heraf, er disse væsentlige fejl korrigeret ved at indregne den beløbsmæssige effekt af korrektioner direkte på egenkapitalen pr. 1. juli 2022. Sammenligningstallene er tilpasset. Den væsentlige fejl i årsrapporten for 2021/22 omfatter udskudt skat, hvor det er konstateret, at der er afsat udskudt skat af en forskelsværdi på t.kr. 3.633, hvorimod grundlaget skulle være t.kr. 1.127. Effekten af den af den fundamentale fejl er t.kr. 551 på resultatet og egenkapitalen.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driftomkostninger, administration mv.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

### ***Ejendom***

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.