

# Batsberg Ejendomme ApS

Mølstubvej 26, 9440 Aabybro  
CVR-nr. 36 94 35 05

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.06.24

Jan Batsberg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Batsberg Ejendomme ApS  
Mølstubvej 26  
9440 Aabybro  
Danmark  
Hjemsted: Aabybro  
CVR-nr.: 36 94 35 05  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jan Batsberg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Batsberg Ejendomme 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 24. juni 2024

**Direktionen**

Jan Batsberg

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Batsberg Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Batsberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

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.

Viborg, den 24. juni 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Vivi Ruseng Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne27741

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af ejendom, udlejnings- og investeringsvirksomhed samt landbrugsdrift.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med målingen af materielle anlægsaktiver.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet har krav på erstatning som følge af bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgehverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink – nedlukningsbekendtgørelsen.

Selskabet fik den 9. december 2022 og afslag fra erstatnings- og taksationskommissionen med den begrundelse, at kommissionen fandt, at det fortsat var muligt at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom. Der er anmodet om genoptagelse, men denne er afvist 17. maj 2024. Der er i forbindelse med påklagen af sagen indhentet en uafhængig ekstern vurdering af ejendommene. Denne indgår i den videre proces, og det er ledelsens opfattelse, at resultatet af denne rapport understøtter ledelsens vurdering af, at de er omfattet af nedlukningsbekendtgørelsen, som et selskab der fungerer som et følgehverv til minkbranchen.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke nogen praksis på i hvilket omfang en erstatning til Batsberg Ejendomme eventuelt vil beløbe sig til. Dertil er der fortsat en usikkerhed om, hvorvidt selskabet får medhold i klagen, og dermed om der opnås erstatning i henhold til nedlukningsbekendtgørelsen.

På baggrund af ovenstående og den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen, er der foretaget en nedskrivning svarende til den eksterne vurdering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -3.357.452 mod DKK 234.162 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.876.147.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>492.410</b>	<b>564.122</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.747.228	-296.717
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-4.254.818</b>	<b>267.405</b>
<sup>3</sup> Finansielle indtægter	187.057	257.824
Finansielle omkostninger	-236.665	-116.653
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.304.426</b>	<b>408.576</b>
Skat af årets resultat	946.974	-174.414
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.357.452</b>	<b>234.162</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	9.000.000
Overført resultat	-3.357.452	-8.765.838
<b>I alt</b>	<b>-3.357.452</b>	<b>234.162</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	4.809.999	9.557.228
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.809.999</b>	<b>9.557.228</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.809.999</b>	<b>9.557.228</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.293.250	10.782.710
	Udskudt skatteaktiv	194.130	0
	Andre tilgodehavender	0	600.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.487.380</b>	<b>11.382.710</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.487.380</b>	<b>11.382.710</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.297.379</b>	<b>20.939.938</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.826.147	6.183.599
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	9.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.876.147</b>	<b>15.233.599</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	757.530
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>757.530</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	0	194.893
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>194.893</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	194.893	195.512
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.787.862	4.038.654
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.225	94.725
	Selskabsskat	4.686	48.169
	Anden gæld	397.566	376.856
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.421.232</b>	<b>4.753.916</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.421.232</b>	<b>4.948.809</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.297.379</b>	<b>20.939.938</b>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	50.000	6.183.599	9.000.000
Betalt udbytte	0	0	-9.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-3.357.452	0
Saldo pr. 31.12.23	50.000	2.826.147	0

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med målingen af materielle anlægsaktiver.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet har krav på erstatning som følge af bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgehverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink – nedlukningsbekendtgørelsen.

Selskabet fik den 9. december 2022 og afslag fra erstatnings- og taksationskommissionen med den begrundelse, at kommissionen fandt, at det fortsat var muligt at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom. Der er anmodet om genoptagelse, men denne er afvist 17. maj 2024. Der er i forbindelse med påklagen af sagen indhentet en uafhængig ekstern vurdering af ejendommene. Denne indgår i den videre proces, og det er ledelsens opfattelse, at resultatet af denne rapport understøtter ledelsens vurdering af, at de er omfattet af nedlukningsbekendtgørelsen, som et selskab der fungerer som et følgeerhverv til minkbranchen.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke nogen praksis på i hvilket omfang en erstatning til Batsberg Ejendomme eventuelt vil beløbe sig til. Dertil er der fortsat en usikkerhed om, hvorvidt selskabet får medhold i en klage og dermed om der opnås erstatning i henhold til nedlukningsbekendtgørelsen.

På baggrund af ovenstående og den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen, er der foretaget en nedskrivning svarende til den eksterne vurdering.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2023 DKK	2022 DKK
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.450.511	0

	2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	-------------

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	44.931	34.248
Renteindtægter i øvrigt	142.126	223.576
I alt	187.057	257.824

## 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.23	11.646.329
Kostpris pr. 31.12.23	11.646.329
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-2.089.102
Nedskrivninger i året	-4.450.511
Afskrivninger i året	-296.717
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-6.836.330
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	4.809.999

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	194.893	194.893	390.405
I alt	194.893	194.893	390.405

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 390 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.810 .

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.005, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.810

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og forbrug til lokaler.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	20-50	1.080.000

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.