

Ejsingholm Projekt ApS
Nørre Allé 86, st. th, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 37 98 59 45

Årsrapport
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejsingholm Projekt ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 26. juni 2024

Direktion

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Claus Kiilstofte Pihlmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejsingholm Projekt ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejsingholm Projekt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om indregnede værdier af investeringsejendommene i datterselskabers og kapitalinteressers regnskaber. Vi er enigemed ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene. Vores konklusion er derfor ikke modificeret hermed.

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 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 revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Ikast, den 26. juni 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Flemming Sillesen

statsautoriseret revisor
mne31436

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejsingholm Projekt ApS Nørre Allé 86, st. th 8000 Aarhus C
	Telefon: 40632937
	CVR-nr.: 37 98 59 45
	Stiftet: 5. september 2016
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen Claus Kiilstofte Pihlmann
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Modervirksomhed	Ejsingholm Holding ApS
Dattervirksomheder	Bedre By ApS, Aarhus Bæredygtig Byudvikling ApS, Aarhus Under Bøgen ApS, Aarhus Solbrinken ApS, Aarhus Bykvalitet 2 ApS, Aarhus Bykvalitet ApS, Aarhus En Grønnere By ApS, Aarhus Skanderborgvej ApS, Aarhus Aarhus Projekt 1 ApS, Aarhus Kornbyen Holding ApS, Aarhus Kornbyen ApS, Aarhus Havgården ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler kapitalandele i datterselskaber og kapitalinteresser til indre værdi. Datterselskaber og kapitalinteresser måler investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi og har anvendt en ekstern vurderingsmand til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er baseret på en forventet byggeretspris på nuværende stadie af lokalplansarbejdet samt et forventet antal kvadratmeter. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af endelige lokalplaner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -1.019 t.kr. mod 1.782 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.915 t.kr. mod 4.220 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejsingholm Projekt ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejsingholm Projekt ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-1.019.016	1.782.154
2 Personaleomkostninger	-1.259.706	-382.814
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.360	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	475.570	2.617.079
Indtægter af kapitalinteresser	-676.318	497.672
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	228.950	184.420
Andre finansielle indtægter	12.958	14.671
3 Øvrige finansielle omkostninger	-138.381	-176.054
Resultat før skat	-2.425.303	4.537.128
4 Skat af årets resultat	510.507	-317.340
Årets resultat	-1.914.796	4.219.788
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.014.376	1.392.029
Overføres til overført resultat	0	2.827.759
Disponeret fra overført resultat	-900.420	0
Disponeret i alt	-1.914.796	4.219.788

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	410.098	0
Materielle anlægsaktiver i alt	410.098	0
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.138.683	23.663.113
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.256.783	7.354.083
8 Kapitalinteresser	2.038.066	3.619.179
Finansielle anlægsaktiver i alt	33.433.532	34.636.375
Anlægsaktiver i alt	33.843.630	34.636.375
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	2.509.897
Udskudte skatteaktiver	488.200	0
Andre tilgodehavender	645.015	535.138
Tilgodehavender i alt	1.133.215	3.045.035
Likvide beholdninger	1.565	27.502
Omsætningsaktiver i alt	1.134.780	3.072.537
Aktiver i alt	34.978.410	37.708.912

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	25.858.250	26.872.626
Overført resultat	3.505.241	4.405.661
Egenkapital i alt	<u>29.413.491</u>	<u>31.328.287</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	5.202.155	5.774.453
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.202.155</u>	<u>5.774.453</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.862	13.205
Gæld til tilknyttede virksomheder	241.469	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	22.367
Anden gæld	100.433	570.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>362.764</u>	<u>606.172</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.564.919</u>	<u>6.380.625</u>
Passiver i alt	<u>34.978.410</u>	<u>37.708.912</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
10 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	25.480.597	1.577.902	27.108.499
Resultatandel	0	1.392.029	2.827.759	4.219.788
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	26.872.626	4.405.661	31.328.287
Resultatandel	0	-1.014.376	-900.420	-1.914.796
	50.000	25.858.250	3.505.241	29.413.491

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler kapitalandele i datterselskaber og kapitalinteresser til indre værdi. Datterselskaber og kapitalinteresser måler investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi og har anvendt en ekstern vurderingsmand til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er baseret på en forventet byggeretspris på nuværende stadie af lokalplansarbejdet samt et forventet antal kvadratmeter. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af endelige lokalplaner.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	1.257.558	379.085
Andre omkostninger til social sikring	2.148	3.729
	<u>1.259.706</u>	<u>382.814</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	136.778	157.121
Andre finansielle omkostninger	1.603	18.933
	<u>138.381</u>	<u>176.054</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	295.020
Årets regulering af udskudt skat	-488.200	22.320
Regulering af tidligere års sambeskatning	-22.307	0
	<u>-510.507</u>	<u>317.340</u>

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	459.458	0
Kostpris 31. december	459.458	0
Årets afskrivninger	-49.360	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-49.360	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	410.098	0
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	45.000	45.000
Kostpris 31. december	45.000	45.000
Opskrivninger 1. januar	23.618.113	21.001.034
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	475.570	2.617.079
Opskrivninger 31. december	24.093.683	23.618.113
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.138.683	23.663.113
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Bedre By ApS	Aarhus	90 %
Bæredygtig Byudvikling ApS	Aarhus	53 %
Under Bøgen ApS	Aarhus	100 %
Solbrinken ApS	Aarhus	50 %
Bykvalitet 2 ApS	Aarhus	50 %
Bykvalitet ApS	Aarhus	90 %
En Grønnere By ApS	Aarhus	55 %
Skanderborgvej ApS	Aarhus	50 %
Aarhus Projekt 1 ApS	Aarhus	100 %
Kornbyen Holding ApS	Aarhus	50 %
Kornbyen ApS	Aarhus	100 %
Havgården ApS	Aarhus	50 %

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	7.354.083	2.669.663
Tilgang i årets løb	1.070.200	4.684.420
Afgang i årets løb	-1.167.500	0
Kostpris 31. december	7.256.783	7.354.083
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.256.783	7.354.083
Der specificeres således:		
Bedre By ApS	7.256.783	7.354.083
	7.256.783	7.354.083
8. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	364.666	3.541.944
Afgang i årets løb	-91.167	-3.177.278
Kostpris 31. december	273.499	364.666
Opskrivninger 1. januar	3.254.513	4.479.563
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-676.318	-1.044.032
Årets tilbageførsler på afgang	-813.628	-181.018
Opskrivninger 31. december	1.764.567	3.254.513
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.038.066	3.619.179
Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
Lokesvej 4 ApS	Aarhus	25 %
Lokesvej 8 ApS	Aarhus	25 %
9. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	5.202.155	5.774.453
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	5.202.155	5.774.453
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.921.148	5.501.800

Noter

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejsingholm Holding ApS, CVR-nr. 41 92 35 63, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen
Direktør
ID: f7444179-5f78-43b3-8e2a-cc4757924f69
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 09:40:12
Underskrevet med MitID



Claus Kiilstofte Pihlmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Kiilstofte Pihlmann
Direktør
ID: 4b8c600c-544b-484c-aab6-e1fbbadc70b5
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 06:21:11
Underskrevet med MitID



Flemming Sillesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Flemming Sillesen
Revisor
ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 08:04:53
Underskrevet med MitID



Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen
Dirigent
ID: f7444179-5f78-43b3-8e2a-cc4757924f69
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 09:35:07
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3470fcxzmnk251900180

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.