



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET, MØNSTEDSVEJ 8, 8600 SILKEBORG APS**

**MØNSTEDSVEJ 8, 8600 SILKEBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2023

---

Heine Frommelt

**CVR-NR. 39 04 92 87**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet, Mønstedsvvej 8, 8600 Silkeborg ApS Mønstedsvvej 8 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 39 04 92 87 Stiftet: 31. oktober 2017 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Heine Frommelt Poul Kristensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet, Mønstedsvvej 8, 8600 Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. juni 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Heine Frommelt

\_\_\_\_\_  
Poul Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet, Mønstedsvvej 8, 8600 Silkeborg ApS*

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Mønstedsvvej 8, 8600 Silkeborg 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.

Aarhus, den 21. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i fast ejendom med udlejning som formål.

### **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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.539.293</b>	<b>3.225.979</b>
Af- og nedskrivninger.....		-268.215	-221.067
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.271.078</b>	<b>3.004.912</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.125.480	151
Andre finansielle omkostninger.....		-699.706	-595.730
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.696.852</b>	<b>2.409.333</b>
Skat af årets resultat.....	2	-593.287	-530.009
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.103.565</b>	<b>1.879.324</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.103.565	1.879.324
<b>I ALT</b> .....		<b>2.103.565</b>	<b>1.879.324</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		29.642.581	29.345.019
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	565.777
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>29.642.581</b>	<b>29.910.796</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.642.581</b>	<b>29.910.796</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		395.957	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		363.132	48.312
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>759.089</b>	<b>48.312</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>408.664</b>	<b>915.852</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.167.753</b>	<b>964.164</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.810.334</b>	<b>30.874.960</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		7.644.980	5.541.415
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.694.980</b>	<b>5.591.415</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.025.702	729.283
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.025.702</b>	<b>729.283</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.171.094	13.506.480
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		11.954.909	7.605.293
Deposita.....		1.191.717	430.073
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>19.317.720</b>	<b>21.541.846</b>
Realkreditinstitutter.....		413.000	892.110
Gældsbreve ejerkreds.....		1.500.000	1.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		354.779	229.297
Anden gæld.....		406.055	391.009
Periodeafgrænsningsposter.....		98.098	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.771.932</b>	<b>3.012.416</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.089.652</b>	<b>24.554.262</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.810.334</b>	<b>30.874.960</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	5.541.415	5.591.415
Forslag til resultatdisponering.....		2.103.565	2.103.565
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>7.644.980</b>	<b>7.694.980</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	1	
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	296.868	347.688	2	
Regulering af udskudt skat.....	296.419	182.321		
	<b>593.287</b>	<b>530.009</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3	
		Mat.anlægsaktiv Grunde og r under udførelse bygninger og forudbet.		
Kostpris 1. januar 2022.....	30.229.287	565.777		
Overførsel.....	0	-565.777		
Tilgang.....	565.777	0		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>30.795.064</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	884.268			
Årets afskrivninger .....	268.215			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>1.152.483</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>29.642.581</b>	<b>0</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			4	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.584.094	413.000	4.471.035	14.398.590
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	13.454.909	1.500.000	0	9.105.293
Deposita.....	1.191.717	0	1.191.717	430.073
	<b>21.230.720</b>	<b>1.913.000</b>	<b>5.662.752</b>	<b>23.933.956</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				5
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for al Eurowheel Danmark A/S' engagement med Jyske Bank.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på 102.000 tkr. i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 29.642 tkr. Ejerpantebrevet er ligeledes stillet til sikkerhed for alt engagement Eurowheel Danmark A/S har med Jyske Bank.

Til sikkerhed for gæld til kreditforening på 6.584 tkr. er stillet pant på 9.000 tkr. i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 29.642 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet, Mønstedsvvej 8, 8600 Silkeborg 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**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af el 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.

**Ejendomsomkostninger**

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**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 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger.....	20-50 år	75 %

## 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.

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.

### 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.

### Tilgodehavender

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

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.