

Ejendomsselskabet Eckhoff ApS
(CVR-nr. 39 65 20 64)Nørrevang 11
5792 Årslev**ÅRSRAPPORT 2022**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2023

Dirigent


Jack Eckhoff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2022, aktiver	9
Balance pr. 31. december 2022, passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Eckhoff ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. april 2023

Direktion:



Jack Eckhoff

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Eckhoff ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Eckhoff ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Revisors ansvar

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Den udførte assistance

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet.

Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 24. april 2023

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42



Peder Grønnegaard Rasmussen
Registreret revisor
mne31463

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Ejendomsselskabet Eckhoff ApS
Nørrevang 11
5792 Årslev

CVR-nr.: 39 65 20 64
Stiftet: 18. juni 2018
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Jack Eckhoff

Revisor

SØBY REVISORER A/S
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af ejendom.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Eckhoff, Årslev ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse af ejendommen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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 m.v.

Udbytte fra øvrige kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 år	30%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

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.

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER

<u>Note</u>	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE	342.597	347
Af- og nedskrivninger	-89.095	-112
DRIFTSRESULTAT	253.502	235
2. Andre finansielle indtægter	0	2
3. Finansielle omkostninger	-49.658	-23
RESULTAT FØR SKAT	203.844	214
4. Skat af årets resultat	29.391	-3
ÅRETS RESULTAT	<u>233.235</u>	<u>211</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	-826.765	-1.239
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	1.060.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.450
Disponeret i alt	<u>233.235</u>	<u>211</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
5. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	2.797.880	3.680
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.797.880</u>	<u>3.680</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	176.455	54
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>23</u>
	<u>176.455</u>	<u>77</u>
Likvide beholdninger	<u>41.039</u>	<u>407</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>217.494</u>	<u>484</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>3.015.374</u></u>	<u><u>4.164</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

<u>Note</u>	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	133.791	961
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.450
EGENKAPITAL I ALT	<u>183.791</u>	<u>2.461</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Hensættelser til udskudt skat	337.956	488
6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	1.695.451	799
	<u>2.038.618</u>	<u>799</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
6. Kortfristet del af langfristet gæld	101.000	150
Skyldigt sambeskatningsbidrag	113.645	49
Anden gæld	240.364	217
	<u>455.009</u>	<u>416</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>2.493.627</u>	<u>1.215</u>
PASSIVER I ALT	<u>3.015.374</u>	<u>4.164</u>
7. EVENTUALPOSTER		
8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2022 i</u> hele kr.	<u>2021 i</u> 1.000 kr.
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	50.000	50
Saldo ultimo	<u>50.000</u>	<u>50</u>
 Overført resultat:		
Saldo primo	960.556	2.200
Overført fra overkurs ved emission	0	0
Årets resultat	<u>-826.765</u>	<u>-1.239</u>
Saldo ultimo	<u>133.791</u>	<u>961</u>
 Overkurs ved emission:		
Saldo primo	0	0
Overført fra overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
 Foreslået udbytte:		
Saldo primo	1.450	0
Betalt udbytte	-1.450	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.450</u>
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>1.450</u>
EGENKAPITAL, ULTIMO	<u>183.791</u>	<u>2.461</u>

NOTER

Note

1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
2. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	2
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	76.240	23
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	120.645	50
Regulering af udskudt skat	-150.036	-47
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-29.391</u>	<u>3</u>
5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg driftsma- teriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	4.102.730	300
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	873.480	0
Kostpris 31. december 2022	<u>3.229.250</u>	<u>300</u>
Afskrivninger 1. januar 2022	422.575	0
Afskr. på afhændede aktiver	80.000	0
Årets afskrivninger	88.795	300
Afskr. 31. december 2022	<u>431.370</u>	<u>300</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>2.797.880</u>	<u>0</u>

NOTER

Note

6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/1 2022</u> gæld i alt	<u>31/12 2022</u> gæld i alt	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Prioritetsgæld/bank	1.098.860	1.760.451	65.000	1.400.000
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>379.167</u>	<u>36.000</u>	<u>160.000</u>
	<u>1.098.860</u>	<u>2.139.618</u>	<u>101.000</u>	<u>1.560.000</u>

7. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for holding-selskabet, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.760, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.798.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 650 med pant i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

9. OPLYSNING OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:

Ingen.