

  
**Eisensøe Ejendomme ApS**

Norgesvej 8, 4200 Slagelse

**CVR-nr. 40 04 79 21**

**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2024

---

Christian Peter Eisensøe  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Eisensøe 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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Slagelse, den 11. marts 2024

### Direktion

Christian Peter Eisensøe

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Eisensøe Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Eisensøe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 11. marts 2024

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christian Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33313

## Selskabsoplysninger

Selskabet Eisensøe Ejendomme ApS  
Norgesvej 8  
4200 Slagelse  
CVR-nr.: 40 04 79 21  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Slagelse

Direktion Christian Peter Eisensøe

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje, administrere og udleje ejendomme

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 552.611, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.906.838.

### 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. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.203.443</b>	<b>926</b>
Personaleomkostninger	1	-113.853	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.089.590</b>	<b>926</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-264.060	-218
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>825.530</b>	<b>708</b>
Finansielle indtægter		389	0
Finansielle omkostninger	2	-117.452	-116
<b>Resultat før skat</b>		<b>708.467</b>	<b>592</b>
Skat af årets resultat	3	-155.856	-130
<b>Årets resultat</b>		<b>552.611</b>	<b>462</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		552.611	462
		<b>552.611</b>	<b>462</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	8.487.492	8.416
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	63.472	21
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.550.964</b>	<b>8.437</b>
Deposita		45.000	45
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>45.000</b>	<b>45</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.595.964</b>	<b>8.482</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4
Andre tilgodehavender		0	125
Periodeafgrænsningsposter		48.907	69
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.907</b>	<b>198</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>565.216</b>	<b>132</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>614.123</b>	<b>330</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.210.087</b>	<b>8.812</b>



## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		3.856.838	3.304
<b>Egenkapital</b>		<b>3.906.838</b>	<b>3.354</b>
Hensættelse til udskudt skat		224.760	178
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>224.760</b>	<b>178</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.904.809	4.141
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.904.809</b>	<b>4.141</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	238.283	236
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.152	134
Gæld til tilknyttede virksomheder		490.783	575
Skyldigt sambeskatningsbidrag		108.768	38
Anden gæld		160.444	0
Deposita		156.250	156
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.173.680</b>	<b>1.139</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.078.489</b>	<b>5.280</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.210.087</b>	<b>8.812</b>
Leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	3.304.227	3.354.227
Årets resultat	0	552.611	552.611
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>3.856.838</b>	<b>3.906.838</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	112.716	0
Andre omkostninger til social sikring	1.137	0
	<b>113.853</b>	<b>0</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.910	4
Andre finansielle omkostninger	104.542	112
	<b>117.452</b>	<b>116</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	108.768	38
Årets udskudte skat	47.088	92
	<b>155.856</b>	<b>130</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	8.949.222	35.000
Tilgang i årets løb	326.077	50.000
Kostpris 31. december	<u>9.275.299</u>	<u>85.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	531.525	13.750
Årets afskrivninger	256.282	7.778
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>787.807</u>	<u>21.528</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>8.487.492</u></b>	<b><u>63.472</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	4.377	4.143.092	238.283	2.973.375
	<b><u>4.377</u></b>	<b><u>4.143.092</u></b>	<b><u>238.283</u></b>	<b><u>2.973.375</u></b>

## Noter

	2023	2022
	DKK	TDKK
<b>6 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing.		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	62.160	62
Mellem 1 og 5 år	108.780	154
	<b>170.940</b>	<b>216</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Eisensøe Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.143, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.487.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eisensø Ejendomme ApS for 2023 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.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

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

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	15-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.