

**Eli Christensens Vej 86, Ikast ApS**  
Eli Christensens Vej 49, 7430 Ikast

CVR-nr. 41 27 45 73

**Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2023

---

Bruno Meldgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Eli Christensens Vej 86, Ikast 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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 15. marts 2023

### **Direktion**

Jens Nørskov

Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Eli Christensens Vej 86, Ikast ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Eli Christensens Vej 86, Ikast ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

Ikast, den 15. marts 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Eli Christensens Vej 86, Ikast ApS Eli Christensens Vej 49 7430 Ikast  CVR-nr.: 41 27 45 73 Stiftet: 31. marts 2020 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Nørskov Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	OCTO Ejendomme ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 202 t.kr. mod 256 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.849 t.kr. mod 191 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Eli Christensens Vej 86, Ikast 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Eli Christensens Vej 86, Ikast 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>201.574</b>	<b>255.887</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.198.522	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.400.096</b>	<b>255.887</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-29.537	-11.252
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.370.559</b>	<b>244.635</b>
2 Skat af årets resultat	-521.856	-54.123
<b>Årets resultat</b>	<b>1.848.703</b>	<b>190.512</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.848.703	190.512
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.848.703</b>	<b>190.512</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>5.031.883</u>	<u>2.658.014</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.031.883</u>	<u>2.658.014</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.031.883</u></b>	<b><u>2.658.014</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>263.315</u>	<u>161.361</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>263.315</u></b>	<b><u>161.361</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.295.198</u></b>	<b><u>2.819.375</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.818.821	970.118
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.858.821</u></b>	<b><u>1.010.118</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	717.200	197.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>717.200</u></b>	<b><u>197.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	756.337	804.369
5	Deposita	77.700	77.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>834.037</u>	<u>882.069</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	49.069	48.698
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	202.627	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	618.000	600.000
	Selskabsskat	2.156	41.976
	Anden gæld	13.288	19.014
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>885.140</u>	<u>729.688</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.719.177</u></b>	<b><u>1.611.757</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.295.198</u></b>	<b><u>2.819.375</u></b>
<b>6</b>	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>9</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	200.091	240.091
Korrektion som følge af ændret praksis	0	742.968	742.968
Korrektion af udskudt skat som følge af ændret praksis	0	-163.453	-163.453
Årets overførte overskud eller underskud	0	190.512	190.512
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	970.118	1.010.118
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.848.703	1.848.703
	<b>40.000</b>	<b>2.818.821</b>	<b>2.858.821</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.000	0
Andre finansielle omkostninger	<u>11.537</u>	<u>11.252</u>
	<b><u>29.537</u></b>	<b><u>11.252</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.156	41.976
Årets regulering af udskudt skat	<u>519.700</u>	<u>12.147</u>
	<b><u>521.856</u></b>	<b><u>54.123</u></b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	1.943.805	0
Tilgang i årets løb	175.347	0
Overførsler	0	1.943.805
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.119.152</b>	<b>1.943.805</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.111.253	0
Årets regulering til dagsværdi	-2.198.522	714.209
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>2.912.731</b>	<b>714.209</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.031.883</b>	<b>2.658.014</b>

Investeringsejendommen består af en lagerejendom i Ikast, som er anskaffet i 2020. Ejendommen er fuldt udlejet. Lejemålet er uopsigelig for lejer indtil 1/5 2030

Den årlige leje udgør 323 t.kr., og ejendommen har et bruttoareal på 3.110 kvm.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 9,00 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 489 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.859 t.kr. til 2.478 t.kr.



## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	805.406	853.067
Heraf forfalder inden for 1 år	-49.069	-48.698
	<b>756.337</b>	<b>804.369</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	584.641	634.461
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	77.700	77.700
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>77.700</b>	<b>77.700</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	77.700	77.700
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december		2.391.689
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-441.672
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 830 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på 31. december 2022 udgør 2.392 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JNPJ HOLDING A/S, CVR-nr. 27664334, 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.		

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet

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

### 9. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for JNPJ Holding A/S, Ikast-Brande, CVR-nr. 27664334