



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EBELTOFT 4U APS**

**C/O XP AARHUS APS, HØJDEDRAGET 31, 8660 SKANDERBORG**

**ÅRSRAPPORT**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2023

---

Michael Anders Thisted

**CVR-NR. 41 81 57 52**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ebeltoft 4u ApS c/o XP Aarhus ApS, Højdedraget 31 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 41 81 57 52
	Stiftet: 3. november 2020
	Kommune: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Anders Thisted
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ebeltoft 4u 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 23. maj 2023

Direktion:

---

Michael Anders Thisted

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ebeltoft 4u ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ebeltoft 4u ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Middelfart, den 23. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tom O Petterson  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne3346

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling og salg af ejendomsprojekter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et underskud på 71 tkr., hvilket er mindre tilfredsstillende.

Det realiserede underskud i regnskabsåret betyder, at selskabet fortsat har tabt selskabskapitalen.

Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen vil blive reetableret via fremtidig indtjening i selskabet. Kapitalejerne har tilkendegivet, at de vil tilføre selskabet den nødvendige likviditet, således at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med at disse forfalder.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningerne for regnskabsafklæggelse med fortsat drift for øje er opfyldt

Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

### **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>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-87.338</b>	<b>-16.795</b>
Andre driftsomkostninger.....	1	0	-400.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-87.338</b>	<b>-416.795</b>
Andre finansielle indtægter.....		912	0
Andre finansielle omkostninger.....		-4.627	-2.232
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-91.053</b>	<b>-419.027</b>
Skat af årets resultat.....	2	20.031	91.857
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-71.022</b>	<b>-327.170</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-71.022	-327.170
<b>I ALT</b> .....		<b>-71.022</b>	<b>-327.170</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse.....		8.605.652	8.385.504
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>8.605.652</b>	<b>8.385.504</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.605.652</b>	<b>8.385.504</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		148.673	12.500
Andre tilgodehavender.....		31.980	1.222.514
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	136.361
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>180.653</b>	<b>1.371.375</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.170.042</b>	<b>17.338</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.350.695</b>	<b>1.388.713</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.956.347</b>	<b>9.774.217</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-398.192	-327.170
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-358.192</b>	<b>-287.170</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		24.473	44.504
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>24.473</b>	<b>44.504</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		3.000.000	3.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
Anden gæld.....		7.290.066	7.016.883
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.290.066</b>	<b>7.016.883</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.290.066</b>	<b>10.016.883</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.956.347</b>	<b>9.774.217</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-327.170	-287.170
Forslag til resultatdisponering.....		-71.022	-71.022
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-398.192</b>	<b>-358.192</b>

## NOTER

					Note
<b>Særlige poster</b>					<b>1</b>
I regnskabsåret 2021 er der under regnskabsposten "andre driftsomkostninger" indregnet et tab på 400.000 kr. i forbindelse med salg af en ejendom.					
		2022		2021	
		kr.		kr.	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		0		-136.361	
Regulering af udskudt skat.....		-20.031		44.504	
		<b>-20.031</b>		<b>-91.857</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>3</b>
				Mat.anlægs-	
				aktiver under	
				udførelse	
Kostpris 1. januar 2022.....				8.385.503	
Tilgang.....				220.149	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>				<b>8.605.652</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>8.605.652</b>	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....				68.359	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2022		Afdrag	Restgæld	31/12 2021
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	3.000.000		0	0	3.000.000
	<b>3.000.000</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.000.000</b>
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Thisted Company Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 31.12.2022.					

## NOTER

	2022	2021	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ebeltoft 4u 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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger måles til kostpris.

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.

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.