



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJERSHÅB APS
RYTTERGADE 12B 1., 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

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

Thomas Cardel

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejershåb ApS Ryttergade 12B 1. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 41 88 42 66 Stiftet: 23. november 2020 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Cardel
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nordfyns Bank Dannebrogsgade 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejershåb 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. juni 2023

Direktion:

Thomas Cardel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejershåb ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejershåb 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.

Odense, den 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Svensson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34505

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer selskabskapitalen reableret via salg af dens projektejendomme og/eller tilskud fra dets kapitalejere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har bundet dens likviditet i projektejendomme til videresalg. Cardel Ejd. Projekt ApS har overfor selskabet afgivet støtteerklæring hvori Cardel Ejd. Projekt ApS erklære, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre datterselskabets fortsatte drift.

Associerede virksomhed, Birch Invest ApS, har overfor selskabets kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til en hver tid værende mellemværende med selskabet indtil ejendommene er solgt, eller en kommende ordinær generalforsamling til ophør ved udgangen af det regnskabsår som følger.

På baggrund af ovenstående støtteerklæring fra og tilbagetrædelseserklæring aflægger ledelsen årsregnskabet med forsat drift for øje.

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.
BRUTTOFORTJENESTE.....		104.160	-15.772
DRIFTSRESULTAT.....		104.160	-15.772
Andre finansielle indtægter.....	1	23.623	34.560
Andre finansielle omkostninger.....	2	-170.082	-98.167
RESULTAT FØR SKAT.....		-42.299	-79.379
Skat af årets resultat.....	3	-7.722	17.276
ÅRETS RESULTAT.....		-50.021	-62.103
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-50.021	-62.103
I ALT.....		-50.021	-62.103

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		1.100.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	1.100.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		1.100.000	0
Ejendomme til videresalg.....		4.049.844	4.033.405
Varebeholdninger.....		4.049.844	4.033.405
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		583.464	490.292
Udskudte skatteaktiver.....		0	17.276
Tilgodehavende selskabsskat.....		9.554	0
Tilgodehavender.....		593.018	507.568
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.642.862	4.540.973
AKTIVER.....		5.742.862	4.540.973
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-112.124	-62.103
EGENKAPITAL.....		-72.124	-22.103
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.701.004	1.765.087
Deposita.....		30.500	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.731.504	1.765.087
Gæld til realkreditinstitutter.....		67.888	67.888
Gæld til pengeinstitutter.....		22.273	21.203
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6	0	1.141.373
Gæld til associerede virksomheder.....	7	3.968.321	1.557.525
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.083.482	2.797.989
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.814.986	4.563.076
PASSIVER.....		5.742.862	4.540.973
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Forudsætninger for fortsat drift	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-62.103	-22.103
Forslag til resultatdisponering.....		-50.021	-50.021
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	-112.124	-72.124

NOTER

				Note
Andre finansielle indtægter				1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	23.623	34.560		
	23.623	34.560		
Andre finansielle omkostninger				2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	37.473	29.568		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	132.609	68.599		
	170.082	98.167		
Skat af årets resultat				3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-9.554	0		
Regulering af udskudt skat.....	17.276	-17.276		
	7.722	-17.276		
Materielle anlægsaktiver				4
			Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Tilgang.....		1.100.000		
Kostpris 31. december 2022.....		1.100.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		1.100.000		
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.768.892	67.888	1.493.535	1.832.975
Deposita.....	30.500	0	30.500	0
	1.799.392	67.888	1.524.035	1.832.975
Gæld til tilknyttede virksomheder				6
Gæld til associerede virksomheder				7

NOTER

Note

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

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 Godthaab Asset Management ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for realkreditgæld på 1.769 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 4.050 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets pengeinstitut pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 4.050 t.kr.

Forudsætninger for fortsat drift

10

Selskabet har bundet dens likviditet i projektejendomme til videresalg. Cardel Ejd. Projekt ApS har overfor selskabet afgivet støtteerklæring hvori Cardel Ejd. Projekt ApS erklære, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre søsterselskabets fortsatte drift.

Associerede virksomhed, Birch Invest ApS, har overfor selskabets kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til en hver tid værende mellemværende med selskabet indtil ejendommene er solgt, eller en kommende ordinær generalforsamling til ophør ved udgangen af det regnskabsår som følger.

På baggrund af ovenstående støtteerklæring fra og tilbagetrædelseserklæring aflægger ledelsen årsregnskabet med forsat drift for øje.

Medarbejderforhold

11

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejershåb 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**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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**

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	0-30 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Omsætningsejendomme

Omsætningsejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for omsætningsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af handelsomkostninger samt forbedringer foretaget på ejendommen.

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.

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 nominel værdi.