

Ejendomsselskabet tømmervej ApS

Niels Ebbesens Vej 34  
7100 Vejle

CVR-nummer: 42102326

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. maj 2023

---

Dirigent: Arne Bæksted



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet tømmervej ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. maj 2023

**Direktion**

Arne Bæksted

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet tømmervej ApS**

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

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 Deres 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, 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.

Vejle, den 12. maj 2023

EKL revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 30175859

Torben Reib CMA  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne18225

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet tømmervej ApS Niels Ebbesens Vej 34 7100 Vejle
	E-mail: arne.baeksted@outlook.com
	CVR-nr.: 42 10 23 26
	Stiftet: 31. januar 2021
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Arne Bæksted
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Toldbodvej 2 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle
<b>Ejerforhold</b>	Arne Bæksted Niels Ebbesens Vej 34 7100 Vejle
	Betty Byriel Bæksted Niels Ebbesens Vej 34 7100 Vejle

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået af at købe og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet blev stiftet den 31. januar 2021 hvorfor sammenligningstallene i resultatopgørelsen og noterne hertil kun omfatter en periode på ca. 11 måneder. Der er ikke registreret andre usædvanlige forhold i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

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

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>110.799</b>	<b>70.755</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-14.427	-13.225
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>96.372</b>	<b>57.530</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-31.507	-35.224
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>64.865</b>	<b>22.306</b>
1 Skat af årets resultat .....	-12.290	-7.107
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>52.575</b>	<b>15.199</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	52.575	15.199
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>52.575</b>	<b>15.199</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
2 Grunde og bygninger.....	1.438.528	1.452.955
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.438.528</b>	<b>1.452.955</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.438.528</b>	<b>1.452.955</b>
Tilgodehavender fra udlejning .....	45.000	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>45.000</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>45.000</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.483.528</b>	<b>1.452.955</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat .....	67.774	15.199
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>107.774</b>	<b>55.199</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	12.863	7.107
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>12.863</b>	<b>7.107</b>
Kreditinstitutter .....	1.026.860	1.072.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	7.500	6.000
Selskabsskat .....	6.534	0
Anden gæld .....	10.065	6.547
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	311.932	305.815
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.362.891</b>	<b>1.390.649</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.362.891</b>	<b>1.390.649</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.483.528</b>	<b>1.452.955</b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo .....	15.199	0
Årets resultat .....	52.575	15.199
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>67.774</b>	<b>15.199</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>107.774</b>	<b>55.199</b>

## NOTER

	2022	2021
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	6.534	0
Regulering af udskudt skat.....	5.756	7.107
	<u>12.290</u>	<u>7.107</u>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b><u>12.290</u></b>	<b><u>7.107</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		<u>1.466.180</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>1.466.180</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....		-13.225
Årets af-/nedskrivninger.....		-14.427
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		<u>-27.652</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b><u>1.438.528</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut stor t.kr. 1.027, er der tinglyst ejerpantebrev som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.439.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet tømmervej ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022. Som sammenligningstal er perioden 31. januar 2021 - 31. december 2021 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringssejendommenes driftsomkostninger**

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og lignende.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 15.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



...meget mere end tal

**EKL revision**

Registreret revisionsanpartsselskab

Skomagervej 13 b  
7100 Vejle  
Tlf. 75 72 73 55  
CVR-nr.: 30 17 58 59  
[www.ekl.dk](http://www.ekl.dk)



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Arne Bæksted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arne Bæksted

Direktør

ID: cd59ab13-62ed-45f8-ada6-b42bc27677f5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 15:55:55

Underskrevet med MitID



## Torben Reib

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Torben Reib

Revisor

ID: 1171447742388

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 15:57:04

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Arne Bæksted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arne Bæksted

Dirigent

ID: cd59ab13-62ed-45f8-ada6-b42bc27677f5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 15:59:38

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 052bb0pHMtx250018865

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).