

**Ekman Askholt Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 42 25 48 27**

**Provstlund Alle 49, 8700 Horsens**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15 / 3 2023

---

Michael Ekman Askholt  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

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

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

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ekmann Askholt Ejendomme 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.

Horsens, den 15 / 3 2023

### Direktion

Michael Ekmann Askholt

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ekmann Askholt Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Grenaa, den 15 / 3 2023

**ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr.: 33946406

Mikkel Thybo Johansen

Statsaut. revisor

mne34331

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Ekman Askholt Ejendomme ApS  
Provstlund Alle 49  
8700 Horsens

CVR-nr.: 42 25 48 27  
Stiftet: 22. marts 2021  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022  
Dokument ref.: 1648 / MTJ / OB / JFH

### Direktion

Michael Ekman Askholt

### Revisor

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består af investering i fast ejendom med henblik på udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. 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 utilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ekmann Askholt Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Nettoomsætning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>-34.951</b>	<b>-69.912</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>-34.951</b>	<b>-69.912</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	299.130
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>-34.951</b>	<b>229.218</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-13.451	-8.596
Andre finansielle omkostninger.....	-58.884	-37.940
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-107.286</b>	<b>182.682</b>
Skat af årets resultat.....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-107.286</b>	<b>182.682</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-107.286	182.682
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-107.286</b>	<b>182.682</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
1 Investeringsejendomme .....	2.082.480	2.082.480
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.082.480</b>	<b>2.082.480</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.082.480</b>	<b>2.082.480</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>897</b>	<b>3.004</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>897</b>	<b>3.004</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.083.377</b>	<b>2.085.484</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	40.000	40.000
Overført resultat.....	75.396	182.682
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>115.396</b>	<b>222.682</b>
Kreditinstitutter.....	850.648	1.147.293
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	275.329	266.253
Anden gæld.....	91.225	67.225
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	740.779	372.031
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.967.981</b>	<b>1.862.802</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.967.981</b>	<b>1.862.802</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.083.377</b>	<b>2.085.484</b>

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	1.783.350
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb .....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022 .....	1.783.350
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	299.130
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022.....	299.130
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022 .....	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>2.082.480</b>
	<hr/> <hr/>

**Investeringssejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38

**Opgørelse til dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien af ejendommene i selskabet.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for boligudlejningsejendomme fastsat til 4,7 %. Selskabet råder over boligudlejningsejendomme på 149 m<sup>2</sup>.

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.083 t.kr. pr. 31/12 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 365 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 563 t.kr.

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.
<b>2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme .....	2.082.480	2.082.480
	<u>2.082.480</u>	<u>2.082.480</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsejendomme .....	0	299.130
	<u>0</u>	<u>299.130</u>

**3 Eventualposter mv.**

Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede virksomheder i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 800.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 1.189.700 kr. pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for ejerforeningen er tinglyst anden hæftelse nom. 40.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 1.189.700 kr. pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 731.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 892.780 kr. pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for ejerforeningen er tinglyst anden hæftelse nom. 40.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 892.780 kr. pr. 31. december 2022.

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.

## Michael Ekmann Askholt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Ekmann Askholt

Direktør

ID: 41a02e13-bd7c-4b86-89d9-056bddc03164

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2023 kl.: 11:10:48

Underskrevet med MitID



## Michael Ekmann Askholt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Ekmann Askholt

Dirigent

ID: 41a02e13-bd7c-4b86-89d9-056bddc03164

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2023 kl.: 11:10:48

Underskrevet med MitID



## Mikkel Thybo Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Thybo Johansen

Revisor

På vegne af ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnersels...

ID: 8eca2f43-6ddd-4b0f-beea-72660367f6ec

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2023 kl.: 11:20:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ea3043XskUq249611406

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).