

## Ejlstrupvej 231 ApS

Thorsgade 28  
5000 Odense C

CVR nr. 42 38 92 42

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på generalforsamlingen  
den 27/9. 2023



Dennis Kassentoft Nielsen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

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

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Ejlstrupvej 231 ApS.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. august 2023

Direktion



**Dennis Kassentoft Nielsen**

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i Ejlstrupvej 231 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejlstrupvej 231 ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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 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.

Odense, den 17. august 2023

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17 87 10 80**

  
Steven Frandsen  
Registreret revisor, HD  
mne12510

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejlstrupvej 231 ApS Thorsgade 28 5000 Odense C
	E-mail: dennis_k_jorgensen@yahoo.dk
	CVR-nr.: 42 38 92 42
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Dennis Kassentoft Nielsen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn Søndergade 17 5000 Odense C
<b>Revisor</b>	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er køb og salg af ejendomme samt udlejning.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen er opmærksom på kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119 og har i den forbindelse modtaget støtteerklæring fra de tilknyttede selskaber Kassentoft Holding ApS, Kast ApS og Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS. Der henvises til note 1 i regnskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejlstrupvej 231 ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 a'contoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	95 %

Småanskaffelser under kr. 32.000 indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.



## 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 gældsmetode 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI TIL 30. JUNI**

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE/TAB</b> .....	<b>147.631</b>	<b>-19.360</b>
Afskrivninger.....	-4.439	0
Andre driftsomkostninger.....	-36.015	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>107.177</b>	<b>-19.360</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	32.854	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-75.206	-34.358
Andre finansielle omkostninger .....	-152.426	-68.799
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-87.601</b>	<b>-122.517</b>
Beregnete skatter.....	21.473	26.953
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-66.128</b>	<b>-95.564</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-66.128	-95.564
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-66.128</b>	<b>-95.564</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI

	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	3.641.307	4.859.730
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.641.307</b>	<b>4.859.730</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	979.069	0
Udskudt skatteaktiv .....	29.509	11.556
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.008.578</b>	<b>11.556</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.649.885</b>	<b>4.871.286</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	2.137.351	0
Periodeafgrænsningsposter .....	8.269	17.109
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.145.620</b>	<b>17.109</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>55.806</b>	<b>8.948</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.201.426</b>	<b>26.057</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.851.311</b>	<b>4.897.343</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI

	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	-167.569	-101.441
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-127.569</b>	<b>-61.441</b>
Prioritetsgæld.....	3.131.171	0
Deposita.....	89.600	33.600
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.676.123	3.794.678
Periodeafgrænsningsposter.....	0	11.200
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.896.894</b>	<b>3.839.478</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	69.986	0
Kreditinstitutter.....	0	1.103.164
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	6.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>81.986</b>	<b>1.119.306</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>6.978.880</b>	<b>4.958.784</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>6.851.311</b>	<b>4.897.343</b>
<b>2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo .....	-101.441	-5.877
Årets resultat.....	-66.128	-95.564
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>-167.569</b>	<b>-101.441</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-127.569</b>	<b>-61.441</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	0	3.201.157	69.986	2.823.879
Deposita.....	33.600	89.600	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.794.678	3.676.123	0	0
Periodeafgrænsningsposter .....	11.200	0	0	0
	<u>3.839.478</u>	<u>6.966.880</u>	<u>69.986</u>	<u>2.823.879</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Kassentoft Holding ApS, CVR nr. 31 17 88 00, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor tilknyttede selskab Vesterbro 83 ApS, CVR nr. 43 26 80 82

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med DLR-Kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Ejlstrupvej 231 A	3.255.000	3.641.307

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Sjælland-Fyn er pantsat ejerpantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Ejlstrupvej 231 A	245.000	3.641.307

17. august 2023

SF/JPE/CC/1