

Ebeltoft 1 ApS

L.A. Rings Vej 83
8270 Højbjerg
CVR nr: 42 67 33 66

Årsrapport

Den 11. september 2021 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. maj 2023

Peter Emtækær Bygholm
Dirigent



BMA REGNSKAB

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

Regnskabspraksis	6
------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse	9
-------------------	---

Aktiver	10
---------	----

Passiver	11
----------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------	----

Noter	13
-------	----

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ebeltoft 1 ApS for regnskabsåret omfattende perioden 11. september 2021 - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 11. september 2021 - 31.

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

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret og revision er fravalgt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg den 18. maj 2023

Peter Emtækær Bygholm
Direktør

Jonas Hald Johansen
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskab	Ebeltoft 1 ApS
Adresse	L.A. Rings Vej 83 8270 Højbjerg
CVR nr	42 67 33 66
Regnskabsår	11. september 2021 - 31. december 2022
Stiftelsesdato	11. september 2021
Anpartskapital	Kr. 45.000
Direktion	Peter Emtækær Bygholm, 493 W Portola Av, 94022 Los Altos, Californien, USA Jonas Hald Johansen, L.A. Rings Vej 83, 8270 Højbjerg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 11. september 2021 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -5.624 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 9.876.537 og en egenkapital på kr. 39.376.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser for klasse B virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, lokaleomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi jf. ÅRL § 38., der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Da ejendommene er anskaffet ultimo december 2022, er der ikke sket værdiregulering i 2022.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amoriseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

Resultatopgørelse 11. september 2021 - 31. december 2022

	Note	2022
Bruttofortjeneste		4.850
Finansielle omkostninger		-10.474
Resultat før skat		-5.624
Skat		0
Årets resultat		-5.624
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-5.624
		-5.624

Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	1	9.862.263
Materielle anlægsaktiver i alt		9.862.263
Anlægsaktiver i alt		9.862.263
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Likvide beholdninger		
Indestående i pengeinstitutter		14.274
Likvide beholdninger i alt		14.274
Omsætningsaktiver i alt		14.274
Aktiver i alt		9.876.537

Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital		45.000
Overført resultat		-5.624
Egenkapital i alt		<u>39.376</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2	<u>7.452.938</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.452.938</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		135.511
Gæld til pengeinstitutter		825.844
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.166.201
Anden gæld		256.667
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.384.223</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.837.161</u>
Passiver i alt		<u>9.876.537</u>
Oplysninger om dagsværdi	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse 11. september 2021 - 31. december 2022

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Indskudt kapital ved stiftelse	45.000		45.000
Årets resultat		-5.624	-5.624
Egenkapital 31. december 2022	45.000	-5.624	39.376

Noter

2022

1 Investeringsejendomme

Mosevej

Anskaffelsessum

Tilgang	1.721.950
Anskaffelsessum i alt	<u>1.721.950</u>

Mosevej i alt 1.721.950

Adelgade

Anskaffelsessum

Tilgang	8.140.313
Anskaffelsessum i alt	<u>8.140.313</u>

Adelgade i alt 8.140.313

Investeringsejendomme i alt 9.862.263

2 Gæld til realkreditinstitutter

DLR, 2.976.000, Adelgade	2.976.000
DLR, 2.337.000, Adelgade	2.250.072
DLR, 992.000, Adelgade	971.509
DLR, 1.360.000, Mosevej	1.331.908
Amortiserede låneomkostninger	-76.551
I alt	<u>7.452.938</u>

Heraf forfalden indenfor 1 år (kortfristet) 135.511

Heraf forfalden efter 5 år 6.947.958

Noter

2022

3 Oplysninger om dagsværdi

Investerings
ejendomme

Dagsværdi pr 31.12.22

9.862.263

Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i
resultatopgørelsen

0

Dagsværdien for investeringejendommene er baseret på vurderinger foretaget på baggrund af en afkastbaseret model af kapitalværdien af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.





Da ejendomme er anskaffet ultimo 2022, er der ikke foretaget værdiregulering i 2022.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 7.453, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 9.862.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Peter Emtekær Bygholm Direktør / Dirigent 2bbbc850-8d27-472b-836a-b456bea69f9d 18-05-2023 23:57	  Jonas Hald Johansen Direktør 863d9644-618e-4f9f-bbca-ff0751fea204 22-05-2023 12:56
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2022 - Ebeltoft 1 ApS.pdf	Nærværende dokument
--------------------------------------	---------------------



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.