

## **Ejendomsselskabet Elskjærbacken ApS**

**Elskjærbacken 5**

**7800 Skive**

**CVR-nummer 43143018**

### **Årsrapport**

**18. marts 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2023

---

Pia Kåber Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Elskjærbacken ApS  
Elskjærbacken 5  
7800 Skive

Hjemstedskommune: Skive  
CVR-nummer: 43143018  
Regnskabsperiode: 18. Marts 2022 - 31. December 2022

### Direktion

Lars Hesselund Jeppesen  
Pia Kåber Pedersen

### Pengeinstitut

Balling Sparekasse

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 18. marts 2022 - 31. december 2022 for Ejendoms-selskabet Elskjærbacken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 18. marts 2022 - 31. december 2022 for Ejendoms-selskabet Elskjærbacken ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser be-tingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 18. marts 2022 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 24. marts 2023

### Direktionen:

Lars Hesselund Jeppesen

Pia Kåber Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Elskjærbacken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elskjærbacken ApS for regnskabsåret 18. marts 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Skive, 24. marts 2023

### Dansk Revision Skive

Registreret Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejningen af erhvervsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. 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.

2022

Note **Resultatopgørelse**

DKK

**Perioden 18. marts - 31. december**

	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>176.921</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-22.348
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>154.573</b>
	Finansielle indtægter	51
1	Finansielle omkostninger	-42.144
	<b>Resultat før skat</b>	<b>112.480</b>
2	Skat af årets resultat	-25.298
	<b>Årets resultat</b>	<b>87.182</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	87.182
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>87.182</b>

Note	Balance	2022 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>	
	Grunde og bygninger	2.431.189
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.431.189</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.431.189</b>
	Tilgodehavende skat	12.753
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>12.753</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.753</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.443.942</b>



		2022
Note	<b>Balance</b>	DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
4	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	87.182
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>127.182</b>
	Hensættelser til udskudt skat	13.000
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>13.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	531.080
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.256.238
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.787.318</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	48.038
	Kreditinstitutter	379.369
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.000
	Anden gæld	14.035
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>516.442</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.303.760</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.443.942</b>
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 18. marts - 31. december			
Saldo primo	0	0	0
Kapitalforhøjelse	40	0	40
Årets resultat	0	87	87
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>87</b>	<b>127</b>

2022

**Noter**

DKK

<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	24.632
	Andre finansielle omkostninger	17.512
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>42.144</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	12.298
	Regulering af udskudt skat	13.000
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>25.298</b>
<b>4</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Kapitalforhøjelse (kontant)	40.000
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>40.000</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	358.779

**6 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.275, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 2.431.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000 til sikkerhed for bankgæld, der giver underpant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 2.431.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, re-

## Anvendt regnskabspraksis

---

aliserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	60 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 regnskabsmæs-

## Anvendt regnskabspraksis

---

sig 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 udsudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Pia Kåber Pedersen

Direktør

Serienummer: 440a1150-05b7-4349-85e7-12a6108d8e6b

IP: 93.166.xxx.xxx

2023-03-25 17:47:08 UTC



## Pia Kåber Pedersen

Ledelse og dirigent

Serienummer: 440a1150-05b7-4349-85e7-12a6108d8e6b

IP: 93.166.xxx.xxx

2023-03-25 17:47:08 UTC



## Lars Hessellund Jeppesen

Direktør

Serienummer: 8bee2850-d56d-4f4a-923c-47ee324d65dc

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-26 11:29:26 UTC



## Peter Lange Rudbeck Jørgensen

DANSK REVISION SKIVE REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
25172795

Registreret revisor

Serienummer: 60d1b5fc-914d-4e78-a181-971084ba6ca4

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-03-26 16:51:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8VKH5-VEYZV-0T1PP-SBUQK-638AS-MO5CU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>