

# **Ejendomsselskabet Mejeriet Hårup ApS**

Hortensiavej 19, 8270 Højbjerg  
CVR-nr. 43 46 30 63

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.08.24

John Leibøll Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Mejeriet Hårup ApS  
c/o John Leibøll Jensen  
Hortensiavej 19  
8270 Højbjerg  
Telefon: 40 92 65 00  
Hjemsted: Højbjerg  
CVR-nr.: 43 46 30 63  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

John Leibøll Jensen

---

**Bestyrelse**

---

Rie Jensen  
Rafal Kupczak

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 for Ejendomsselskabet Mejeriet Hårup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 26. august 2024

### **Direktionen**

John Leibøll Jensen

### **Bestyrelsen**

Rie Jensen  
Formand

Rafal Kupczak

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Mejeriet Hårup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mejeriet Hårup ApS for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. august 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne27703

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udvikling, opførelse og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er forbundet hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.23 - 30.04.24 udviser et resultat på DKK 2.155.939 mod DKK 763.161 for tiden 17.08.22 - 30.04.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.959.100.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2023/24	17.08.22
Note	DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>173.123</b>	<b>-42.151</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>173.123</b>	<b>-42.151</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.812.422	1.158.190
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.985.545</b>	<b>1.116.039</b>
Finansielle indtægter	39	0
<sup>1</sup> Finansielle omkostninger	-221.559	-137.628
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.764.025</b>	<b>978.411</b>
Skat af årets resultat	-608.086	-215.250
<b>Årets resultat</b>	<b>2.155.939</b>	<b>763.161</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.155.939	763.161
<b>I alt</b>	<b>2.155.939</b>	<b>763.161</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.24	30.04.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.939.000	3.000.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.939.000</b>	<b>3.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.939.000</b>	<b>3.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	63.638	78.611
	Andre tilgodehavender	59.510	48.480
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>123.148</b>	<b>127.091</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>180.380</b>	<b>207.432</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>303.528</b>	<b>334.523</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.242.528</b>	<b>3.334.523</b>



	30.04.24	30.04.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	2.919.100	763.161
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.959.100</b>	<b>803.161</b>
Hensættelser til udskudt skat	823.336	215.250
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>823.336</b>	<b>215.250</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.178	42.653
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.121.554	2.137.288
Gæld til associerede virksomheder	100.000	0
Deposita	156.523	85.650
Anden gæld	0	8.595
Periodeafgrænsningsposter	40.837	41.926
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.460.092</b>	<b>2.316.112</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.460.092</b>	<b>2.316.112</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.242.528</b>	<b>3.334.523</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.05.23 - 30.04.24		
Saldo pr. 01.05.23	40.000	763.161
Forslag til resultatdisponering	0	2.155.939
Saldo pr. 30.04.24	40.000	2.919.100

		17.08.22
2023/24		30.04.23
	DKK	DKK

### 1. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	221.554	137.288
Renteomkostninger i øvrigt	5	340
I alt	221.559	137.628

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.23	1.841.810
Tilgang i året	1.126.578
Kostpris pr. 30.04.24	2.968.388
Opskrivninger pr. 01.05.23	1.158.190
Opskrivninger i året	2.812.422
Opskrivninger pr. 30.04.24	3.970.612
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.24	6.939.000

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.04.24	6.939.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 678t.DKK og et afkastkrav på 10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige [ danske ] selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter [ og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter ] for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet ANDY HOLDING ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.