



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia  
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS

Tagesvej 6C, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 45 54 88 13

## Årsrapport

**1. maj - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2022.

---

Lars Kruse Eriksen  
Dirigent

København | Aarhus | Esbjerg | Kolding | Holstebro | Skive | Fredericia | Thisted | Nykøbing Mors | Fjerritslev | Vinderup | Hurup Thy | Hanstholm

RSM Danmark er medlem af RSM netværket og driver virksomhed under navnet RSM. RSM er et virksomhedsnavn, som anvendes af medlemmer af RSM netværket. Ethvert medlem af RSM netværket er et uafhængigt revisions- og rådgivningsfirma, som udøver virksomhed i eget navn. RSM netværket er ikke en selvstændig juridisk enhed i nogen jurisdiktion.

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. maj - 31. december 2021</b>   |             |
| Resultatopgørelse                               | 5           |
| Balance   | 6           |
| Noter   | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 10          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2021 for Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 12. april 2022

**Direktion**

Lars Kruse Eriksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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.

Fredericia, den 12. april 2022

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne27866

Søren Fricke  
statsautoriseret revisor  
mne34262

## Selskabsoplysninger

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS<br>Tagesvej 6C<br>7120 Vejle Øst                   |
|                         | CVR-nr.: 45 54 88 13  |
|                         | Regnskabsår: 1. maj - 31. december  |
| <b>Direktion</b>        | Lars Kruse Eriksen  |
| <b>Revisor</b>          | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Prinsessegade 60<br>7000 Fredericia |
| <b>Modervirksomhed</b>  | LER Ejendomme ApS   |
| <b>Dattervirksomhed</b> | Hotel- & Actionpark ApS, Rudersdal  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af kapitalforvaltning.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen og målingen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed i forbindelse med værdiansættelse af selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed, der kan henføres til interne forhold i selskabet. De interne forhold er ikke afklaret på tidspunkt for aflæggelse af årsrapporten og kan medføre væsentlige ændringer i værdiansættelsen på t.kr. 1.047.

Der har herudover ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregning og måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>  | 1/5 2021<br>- 31/12 2021 | 1/5 2020<br>- 30/4 2021 |
|--|--------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttotab</b>   | <b>-42.505</b>           | <b>304.713</b>          |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 0                        | -2.843.608              |
| Finansielle indtægter                                      | 335.054                  | 329.966                 |
| Finansielle omkostninger                                   | -302.153                 | -2.107                  |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>-9.604</b>            | <b>-2.211.036</b>       |
| Skat af årets resultat                                     | 0                        | 0                       |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>-9.604</b>            | <b>-2.211.036</b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                          |                         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0                        | -775.328                |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 0                        | 3.800.000               |
| Disponeret fra overført resultat                           | -9.604                   | -5.235.708              |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>-9.604</b>            | <b>-2.211.036</b>       |

## Balance

---

| <b>Aktiver</b>                               |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>31/12 2021</u>       | <u>30/4 2021</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                         |
| 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder   | 1.046.720               | 1.046.720               |
| Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>1.046.720</u>        | <u>1.046.720</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>1.046.720</u></b> | <b><u>1.046.720</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                       | 2.800.000               |
| Andre tilgodehavender                        | <u>0</u>                | <u>1.000.000</u>        |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>0</u>                | <u>3.800.000</u>        |
| Likvide beholdninger                         | <u>109.011</u>          | <u>120.570</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>109.011</u></b>   | <b><u>3.920.570</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>1.155.731</u></b> | <b><u>4.967.290</u></b> |



## Balance

---

| <b>Passiver</b>                       |                         |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Note                                  | <u>31/12 2021</u>       | <u>30/4 2021</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                    |                         |                         |
| Virksomhedskapital                    | 1.000.000               | 1.000.000               |
| Overført resultat                     | 53.620                  | 63.224                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret   | 0                       | 3.800.000               |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <u><b>1.053.620</b></u> | <u><b>4.863.224</b></u> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                         |                         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 43.231                  | 43.231                  |
| Anden gæld                            | 58.880                  | 60.835                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>102.111</u>          | <u>104.066</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <u><b>102.111</b></u>   | <u><b>104.066</b></u>   |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <u><b>1.155.731</b></u> | <u><b>4.967.290</b></u> |

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed i forbindelse med værdiansættelse af selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed, der kan henføres til interne forhold i selskabet. De interne forhold er ikke afklaret på tidspunkt for aflæggelse af årsrapporten og kan medføre væsentlige ændringer i værdiansættelsen på t.kr. 1.047.

Der har herudover ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregning og måling.

|  | <u>31/12 2021</u> | <u>30/4 2021</u>  |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                   |                   |
| Kostpris 1. maj                                    | 3.115.000         | 3.115.000         |
| <b>Kostpris 31. december</b>                       | <b>3.115.000</b>  | <b>3.115.000</b>  |
| Opskrivninger 1. maj                               | -2.068.280        | 775.328           |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill       | 0                 | -2.843.608        |
| <b>Opskrivninger 31. december</b>                  | <b>-2.068.280</b> | <b>-2.068.280</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b>1.046.720</b>  | <b>1.046.720</b>  |
| <b>Tilknyttede virksomheder:</b>                   |                   |                   |
|  | <b>Hjemsted</b>   | <b>Ejerandel</b>  |
| Hotel- & Actionpark ApS                            | Rudersdal         | 100 %             |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LER Ejendomme ApS, CVR-nr. 29447535, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Østjydske Jord- og Anlægsfinansiering ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. maj - 31. december 2021. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. maj 2020 - 30. april 2021.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Østjysk Jord- og Anlægsfinansiering ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelse måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.