

**Ejer Bolig ApS  
Spedalsø 45  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 87 23 27 19**

---

**Årsrapport for 2023**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 5. juli 2024

---

Lisbeth Kirkegaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning  | 3           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 6           |
| Ledelsesberetning                                       | 7           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 8           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023         | 10          |
| Balance pr. 31. december 2023                           | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13          |
| Noter   | 14          |

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejer Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 5. juli 2024

### Direktion

Lisbeth Katharina Stenfeldt  
Kirkegaard  
direktør

### Bestyrelse

Karen Kristine Stenfeldt  
Kirkegaard  
formand

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til ledelsen i Ejer Bolig ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejer Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 5. juli 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Jan Rundstrøm  
Registreret revisor  
mne7943

## Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Ejer Bolig ApS<br>Spedalsø 45<br>8700 Horsens  |
|                      | CVR-nr.: 87 23 27 19   |
|                      | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  |
|                      | Hjemsted: Horsens  |
| <b>Bestyrelse</b>    | Karen Kristine Stenfeldt Kirkegaard, formand   |
| <b>Direktion</b>     | Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard, direktør   |
| <b>Revisor</b>       | Leif Mikkelsen & Partnere A/S<br>Godkendte revisorer<br>Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.<br>8700 Horsens |
| <b>Pengeinstitut</b> | Vestjysk Bank<br>Grønlandsvej 1 B<br>8700 Horsens  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og køb og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 19.420, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.143.826.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejer Bolig ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>DKK    | 2022<br>DKK    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                       |      | <b>-29.002</b> | <b>-16.734</b> |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver      |      | 0              | 541.467        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>-29.002</b> | <b>524.733</b> |
| Finansielle indtægter                  | 1    | 49.662         | 117.439        |
| Finansielle omkostninger               | 2    | -1.240         | -1.252         |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>19.420</b>  | <b>640.920</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | 0              | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>19.420</b>  | <b>640.920</b> |
| Ekstraordinært udbytte                 |      | 0              | 808.690        |
| Overført resultat                      |      | 19.420         | -167.770       |
|  |      | <b>19.420</b>  | <b>640.920</b> |

**Balance pr. 31. december 2023**

|                                | <u>Note</u> | <u>2023</u>                    | <u>2022</u>                    |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                |             | DKK                            | DKK                            |
| <b>Aktiver</b>                 |             |                                |                                |
| Andre tilgodehavender          |             | 3.275.488                      | 3.225.835                      |
| Selskabsskat                   |             | 0                              | 2.000                          |
| <b>Tilgodehavender</b>         |             | <u><b>3.275.488</b></u>        | <u><b>3.227.835</b></u>        |
| <b>Likvide beholdninger</b>    |             | <u><b>3.616</b></u>            | <u><b>171.877</b></u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |             | <u><b>3.279.104</b></u>        | <u><b>3.399.712</b></u>        |
| <b>Aktiver i alt</b>           |             | <u><u><b>3.279.104</b></u></u> | <u><u><b>3.399.712</b></u></u> |

## Balance pr. 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                        |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                     |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                      |      | 3.018.826        | 2.999.406        |
| <b>Egenkapital</b>                     |      | <b>3.143.826</b> | <b>3.124.406</b> |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse  |      | 90.993           | 196.432          |
| Selskabsskat                           |      | 0                | 58.953           |
| Anden gæld                             |      | 44.285           | 19.921           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>135.278</b>   | <b>275.306</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        |      | <b>135.278</b>   | <b>275.306</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                  |      | <b>3.279.104</b> | <b>3.399.712</b> |
| Eventualforpligtelser                  | 3    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 4    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 125.000                 | 2.999.406            | 3.124.406        |
| Årets resultat                       | 0                       | 19.420               | 19.420           |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>125.000</b>          | <b>3.018.826</b>     | <b>3.143.826</b> |

**Noter**

|  | <u>2023</u><br>DKK   | <u>2022</u><br>DKK    |
|--|----------------------|-----------------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>                           |                      |                       |
| Andre finansielle indtægter                              | 49.662               | 117.439               |
|  | <b><u>49.662</u></b> | <b><u>117.439</u></b> |
| <br>   |                      |                       |
|  | <u>2023</u><br>DKK   | <u>2022</u><br>DKK    |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                        |                      |                       |
| Andre finansielle omkostninger                           | 1.240                | 1.252                 |
|  | <b><u>1.240</u></b>  | <b><u>1.252</u></b>   |
| <br>   |                      |                       |
| <b>3 Eventualforpligtelser</b>                           |                      |                       |
| Selskabet har ingen eventualforpligtelser.               |                      |                       |
| <br>   |                      |                       |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>           |                      |                       |
| Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand. |                      |                       |

## Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard  
Direktør  
ID: 6b7499ad-51af-4617-a8c5-528f5386c0c7  
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 12:45:17  
Underskrevet med MitID



## Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard  
Dirigent  
ID: 6b7499ad-51af-4617-a8c5-528f5386c0c7  
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 12:45:17  
Underskrevet med MitID



## Karen Kristine Stenfeldt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard  
Bestyrelsesformand  
ID: 6b7499ad-51af-4617-a8c5-528f5386c0c7  
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 12:41:04  
Underskrevet med MitID



## Jan Rundstrøm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jan Guldager Rundstrøm  
Registreret revisor  
ID: f53e4640-84ce-4be4-b1c0-1b68c694a048  
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 12:46:42  
Underskrevet med MitID

