

**Ejer Bolig ApS  
Spedalsø 45  
8700 Horsens**

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

---

**Årsrapport for 2022**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 15. august 2023

---

Lisbeth Kirkegaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 3           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 7           |
| Ledelsesberetning                               | 8           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 9           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 11          |
| Balance pr. 31. december 2022                   | 12          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 14          |
| Noter   | 15          |

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. august 2023

### Direktion

Lisbeth Katharina Stenfeldt  
Kirkegaard  
direktør

### Bestyrelse

Karen Kristine Stenfeldt  
Kirkegaard  
formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til ledelsen i Ejer Bolig ApS*

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejer Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vor revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen**

Selskabet har pr. 12. december 2022 er tilbagebetalt et ulovligt lån på 542 t.kr. hos et familiemedlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Horsens, den 15. august 2023

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

Frank Lyng Jensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne10948

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejer Bolig ApS  
Spedalsø 45  
8700 Horsens

CVR-nr.: 87 23 27 19

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Horsens

**Bestyrelse**

Karen Kristine Stenfeldt Kirkegaard, formand

**Direktion**

Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard, direktør

**Revision**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

**Pengeinstitut**

Vestjysk Bank  
Grønlandsvej 1 B  
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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 640.920, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.124.406.

### **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 2022 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 2022 er aflagt i kr.

### 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 hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til drift af udlejningsejendomme omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter samt vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 gælds metode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

|  | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.     |
|--|------|----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                       |      | <b>-16.734</b> | <b>-21.586</b>  |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver      |      | 541.467        | -199.959        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>524.733</b> | <b>-221.545</b> |
| Finansielle indtægter                  | 1    | 117.439        | 52.986          |
| Finansielle omkostninger               | 2    | -1.252         | 6.856           |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>640.920</b> | <b>-161.703</b> |
| Ekstraordinært udbytte                 |      | 808.690        | 0               |
| Overført resultat                      |      | -167.770       | -161.703        |
|  |      | <b>640.920</b> | <b>-161.703</b> |

**Balance pr. 31. december 2022**

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.             | <u>2021</u><br>kr.             |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                                     |             |                                |                                |
| Andre tilgodehavender                              |             | 3.225.835                      | 2.904.754                      |
| Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 3           | 0                              | 541.467                        |
| Selskabsskat                                       |             | 2.000                          | 2.000                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                             |             | <u><b>3.227.835</b></u>        | <u><b>3.448.221</b></u>        |
| <b>Likvide beholdninger</b>                        |             | <u><b>171.877</b></u>          | <u><b>10.438</b></u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                     |             | <u><b>3.399.712</b></u>        | <u><b>3.458.659</b></u>        |
| <b>Aktiver i alt</b>                               |             | <u><u><b>3.399.712</b></u></u> | <u><u><b>3.458.659</b></u></u> |

**Balance pr. 31. december 2022**

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u>                    | <u>2021</u>                    |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  |             | kr.                            | kr.                            |
| <b>Passiver</b>                        |             |                                |                                |
| Virksomhedskapital                     |             | 125.000                        | 125.000                        |
| Overført resultat                      |             | 2.999.406                      | 3.167.176                      |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b><u>3.124.406</u></b>        | <b><u>3.292.176</u></b>        |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse  |             | 196.432                        | 137.040                        |
| Selskabsskat                           |             | 58.953                         | 0                              |
| Anden gæld                             |             | 19.921                         | 29.443                         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b><u>275.306</u></b>          | <b><u>166.483</u></b>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        |             | <b><u>275.306</u></b>          | <b><u>166.483</u></b>          |
| <b>Passiver i alt</b>                  |             | <b><u><u>3.399.712</u></u></b> | <b><u><u>3.458.659</u></u></b> |

**Egenkapitaloppgørelse**

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>ekstraordinært<br>udbytte | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 125.000                 | 3.167.176            | 0                                      | 3.292.176        |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                       | 0                    | -808.690                               | -808.690         |
| Årets resultat                       | 0                       | -167.770             | 808.690                                | 640.920          |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>125.000</b>          | <b>2.999.406</b>     | <b>0</b>                               | <b>3.124.406</b> |

**Noter**

|                                | <u>2022</u><br>kr.    | <u>2021</u><br>kr.   |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b> |                       |                      |
| Andre finansielle indtægter    | 117.439               | 52.986               |
|                                | <b><u>117.439</u></b> | <b><u>52.986</u></b> |

|                                   | <u>2022</u><br>kr.  | <u>2021</u><br>kr.   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>2 Finansielle omkostninger</b> |                     |                      |
| Andre finansielle omkostninger    | 1.252               | -6.856               |
|                                   | <b><u>1.252</u></b> | <b><u>-6.856</u></b> |

|   | <u>2022</u><br>kr. | <u>2021</u><br>kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>3 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b> |                    |                    |
| Mellemregning Kirkegaard Bolig                              | 0                  | 541.467            |

Udlånet er udloddet som udbytte i 2022. Tilgodehavende udgør 31-12-2022 kr. 0.

**4 Eventualforpligtelser**  
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.