

**Ej1dom ApS**  
H. C. Andersens Vej 27, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 41 76 73 91

**Årsrapport**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024

---

Kristian Fisker Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejldom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 18. april 2024

### Direktion

Kristian Fisker Nielsen

Benedicte Tia Bruun Rasmussen Lisbet Sørensen Fisker Nielsen

Peter Fisker Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejldom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejldom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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.

Silkeborg, den 18. april 2024

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tom Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne32096

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejldom ApS  
H. C. Andersens Vej 27  
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 41 76 73 91  
Stiftet: 5. oktober 2020  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kristian Fisker Nielsen  
Benedicte Tia Bruun Rasmussen  
Lisbet Sørensen Fisker Nielsen  
Peter Fisker Nielsen

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ballevej 2 B  
8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at eje ejendomme samt dermed beslægtet aktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejldom 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.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Driftsudgifter vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 finansiel 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.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>285.663</b>	<b>250.853</b>
1 Personaleomkostninger	-4.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.710	-54.710
<b>Driftsresultat</b>	<b>226.953</b>	<b>196.143</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-30.633	-34.459
<b>Resultat før skat</b>	<b>196.320</b>	<b>161.684</b>
3 Skat af årets resultat	-55.374	-48.180
<b>Årets resultat</b>	<b>140.946</b>	<b>113.504</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	140.946	113.504
<b>Disponeret i alt</b>	<b>140.946</b>	<b>113.504</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>4.862.419</u>	<u>4.917.129</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.862.419</u>	<u>4.917.129</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.862.419</u></b>	<b><u>4.917.129</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>109.427</u>	<u>14.655</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>109.427</u></b>	<b><u>14.655</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.971.846</u></b>	<b><u>4.931.784</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.280.277	1.139.331
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.320.277</u></b>	<b><u>1.179.331</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til pengeinstitutter	3.360.062	3.500.767
	Deposita	75.685	73.385
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.435.747</u>	<u>3.574.152</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	140.705	141.139
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.350	19.481
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
	Selskabsskat	37.373	10.181
	Anden gæld	10.894	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>215.822</u>	<u>178.301</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.651.569</u></b>	<b><u>3.752.453</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.971.846</u></b>	<b><u>4.931.784</u></b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	1.025.827	1.065.827
Årets overførte overskud eller underskud	0	113.504	113.504
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.139.331	1.179.331
Årets overførte overskud eller underskud	0	140.946	140.946
	<b>40.000</b>	<b>1.280.277</b>	<b>1.320.277</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>4.000</u>	<u>0</u>
	<b>4.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>30.633</u>	<u>34.459</u>
	<b>30.633</b>	<b>34.459</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>55.374</u>	<u>48.180</u>
	<b>55.374</b>	<b>48.180</b>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>5.035.665</u>	<u>5.035.665</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>5.035.665</b>	<b>5.035.665</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-118.536	-63.826
Årets afskrivninger	<u>-54.710</u>	<u>-54.710</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-173.246</b>	<b>-118.536</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>4.862.419</b>	<b>4.917.129</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.500.767	3.641.906
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-140.705</u>	<u>-141.139</u>
	<b><u>3.360.062</u></b>	<b><u>3.500.767</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.005.661</u>	<u>3.138.246</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.553 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.862 t.kr.		

## Kristian Fisker Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristian Fisker Nielsen  
Direktør  
På vegne af Ej1dom ApS  
ID: e18aa2ea-1e5f-4a1d-aa94-65ad20168a2d  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2024 kl.: 13:15:11  
Underskrevet med MitID



## Benedichte Tia Bruun Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Benedichte Tia Bruun Rasmussen  
Direktør  
På vegne af Ej1dom ApS  
ID: 6700a558-c7cb-4e05-a4ce-ac51f488ab58  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 12:21:16  
Underskrevet med MitID



## Lisbet Sørensen Fisker Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lisbet Sørensen Fisker Nielsen  
Direktør  
På vegne af Ej1dom ApS  
ID: 62f1ace3-80b0-4b6f-8ebf-12e1571d1349  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2024 kl.: 21:09:53  
Underskrevet med MitID



## Peter Fisker Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Fisker Nielsen  
Direktør  
På vegne af Ej1dom ApS  
ID: 9ba3a469-0222-407a-a1de-b1983a5d0331  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2024 kl.: 20:33:40  
Underskrevet med MitID



## Tom Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tom Østergaard  
Revisor  
På vegne af Partner Revision statsautoriseret revisionsaktie...  
ID: 12ac9d5f-4588-40fe-8a28-541702ee17e8  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 12:38:57  
Underskrevet med MitID



## Kristian Fisker Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristian Fisker Nielsen  
Dirigent  
På vegne af Ej1dom ApS  
ID: e18aa2ea-1e5f-4a1d-aa94-65ad20168a2d  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 13:56:27  
Underskrevet med MitID

