



**ERIK BLACHA EJENDOMME APS  
VESTERBALLEVEJ 5  
FREDERICIA**

**CVR. NR. 28 48 08 22**

**ÅRSRAPPORT 2022**

**(18. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 29. marts 2023**

---

Erik Grøndahl Blacha  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Erik Blacha Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 29. marts 2023

**Direktion**

---

Erik Grøndahl Blacha

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejerne i Erik Blacha Ejendomme ApS*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Blacha Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter samt anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2022 – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

Vores 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:

- 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 vores 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.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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

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

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

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

Svendborg, den 29. marts 2023

**N.G. CHRISTENSEN**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR nr. 38 69 59 16**

Nicolai Groth-Christensen  
statsaut. revisor  
mne34124



## LEDELSESBERETNING

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 437.842.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.780.537 og en egenkapital på kr. 1.346.930.

Selskabets ejendom er i 2023 solgt med fortjeneste.

Der er, udover ovenstående, ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

### Andre driftsindtægter

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter, forsikringer og administration m.v.

### Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger vedrører renter til prioritetsgæld og pengeinstitut.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med Erik Blacha Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.



## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Ejendommen - 50 år - Scrapværdi kr. 1.583.697.

### Hensatte forpligtelser

Der er afsat udskudt skat med 22% af forskellen på de regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier på bygningen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte omkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022

| Noter                                                                         | 2022                  | 2021<br>t.kr.     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                                                      | <b>815.191</b>        | <b>529</b>        |
| 1 Personaleomkostninger                                                       | -65.290               | -58               |
| Afskrivninger af anlægsaktiver                                                | <u>-116.536</u>       | <u>-117</u>       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                                                         | <b>633.365</b>        | <b>354</b>        |
| Øvrige finansielle omkostninger, der hidrører<br>fra tilknyttede virksomheder | -31.339               | -38               |
| Andre finansielle omkostninger                                                | <u>-30.241</u>        | <u>-40</u>        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>                                                      | <b>571.785</b>        | <b>276</b>        |
| Skat af årets resultat                                                        | <u>-133.943</u>       | <u>-62</u>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                                         | <b><u>437.842</u></b> | <b><u>214</u></b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                        |                       |                   |
| Udbytte                                                                       | 0                     | 0                 |
| Overført til næste år                                                         | <u>437.842</u>        | <u>214</u>        |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                                                       | <b><u>437.842</u></b> | <b><u>214</u></b> |





## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

| AKTIVER |                                  |                         |                     |
|---------|----------------------------------|-------------------------|---------------------|
|         |                                  | 2022                    | 2021                |
| Noter   |                                  |                         | t.kr.               |
|         | Grunde og bygninger              | <u>5.474.881</u>        | <u>5.591</u>        |
|         | <b>Materielle anlægsaktiver</b>  | <b><u>5.474.881</u></b> | <b><u>5.591</u></b> |
|         | Depositum                        | <u>2.058</u>            | <u>2</u>            |
|         | <b>Finansielle anlægsaktiver</b> | <b><u>2.058</u></b>     | <b><u>2</u></b>     |
|         | <b>ANLÆGSAKTIVER</b>             | <b><u>5.476.939</u></b> | <b><u>5.593</u></b> |
|         | Andre tilgodehavender            | <u>23.000</u>           | <u>0</u>            |
|         | <b>Tilgodehavender</b>           | <b><u>23.000</u></b>    | <b><u>0</u></b>     |
|         | <b>Likvide beholdninger</b>      | <b><u>280.598</u></b>   | <b><u>125</u></b>   |
|         | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>         | <b><u>303.598</u></b>   | <b><u>125</u></b>   |
|         | <b>AKTIVER</b>                   | <b><u>5.780.537</u></b> | <b><u>5.718</u></b> |



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

### PASSIVER

| Noter                                              | 2022             | 2021<br>t.kr. |
|----------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Anpartskapital                                     | 125.000          | 125           |
| Overført resultat                                  | 1.221.930        | 784           |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                | 0                | 0             |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 | <b>1.346.930</b> | <b>909</b>    |
| Hensættelser til udskudt skat                      | 584.583          | 560           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>                       | <b>584.583</b>   | <b>560</b>    |
| 2 Prioritetsgæld                                   | 1.800.838        | 2.036         |
| Depositum                                          | 0                | 147           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>1.800.838</b> | <b>2.183</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 242.000          | 243           |
| Gæld til kreditinstitut                            | 66.212           | 67            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 17.000           | 17            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 1.596.320        | 1.453         |
| Anden gæld                                         | 126.654          | 286           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>2.048.186</b> | <b>2.066</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                           | <b>3.849.024</b> | <b>4.249</b>  |
| <b>PASSIVER</b>                                    | <b>5.780.537</b> | <b>5.718</b>  |
| 3 Eventualforpligtelser                            |                  |               |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                  |               |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                            | <b>Anparts-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Udbytte</b>  | <b>I alt</b>            |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Egenkapital pr. 1/1 2022   | 125.000                     | 784.088                      | 0               | 909.088                 |
| Overført resultat          | <u>0</u>                    | <u>437.842</u>               | <u>0</u>        | <u>437.842</u>          |
| Egenkapital pr. 31/12 2022 | <u><u>125.000</u></u>       | <u><u>1.221.930</u></u>      | <u><u>0</u></u> | <u><u>1.346.930</u></u> |



## NOTER

|                                         | 2022             | 2021<br>t.kr |
|-----------------------------------------|------------------|--------------|
| <b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>          |                  |              |
| Lønninger                               | 62.148           | 55           |
| Andre omkostninger til social sikring   | <u>3.142</u>     | <u>3</u>     |
|                                         | <u>65.290</u>    | <u>58</u>    |
| Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftiget | <u>1</u>         | <u>1</u>     |
| <b>2 PRIORITETSGÆLD</b>                 |                  |              |
| Nordea Kredit - RTL                     | 2.083.619        | 2.324        |
| Afdrag 2023                             | -242.000         | -243         |
| Amortiserede låneomkostninger           | <u>-40.781</u>   | <u>-45</u>   |
|                                         | <u>1.800.838</u> | <u>2.036</u> |

Restgæld efter 5 år, kr. 850.000.

## 3 EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet er sambeskattet med Erik Blacha Holding ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

## 4 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit, kr. 2.083.619, er der givet pant i ejendommen Niels Bohrs Vej 15, Skanderborg. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 5.474.881. I samme ejendom er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 5.500.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Erik Grøndahl Blacha

Direktør

Serienummer: 630b82e8-470d-4925-8e11-f9e1d3c3dce8

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-29 10:42:18 UTC



## Nicolai Groth-Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5d7d80e4-d54d-4a8a-b678-f0548edbf524

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-03-29 10:49:16 UTC



## Erik Grøndahl Blacha

ERIK BLACHA EJENDOMME ApS CVR: 28480822

Dirigent

Serienummer: 63de7a5c-7d2a-413a-86ec-04da6034d033

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-29 10:51:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: IOAFX-3SKS0-XQ8XS-BGX4W-12AE2-ULBCZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>