
E 45 ERHVERVSUDLEJNING ApS

CVR-nr.: 11931642

Lundagervej 31
8722 Hedensted

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/03/2023

Jørgen Schelde Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden E 45 ERHVERVSUDLEJNING ApS
Lundagervej 31
8722 Hedensted

CVR-nr.: 11931642
Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022

Revisor EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Holmboes Alle 12
8700 Horsens
DK Danmark
CVR-nr.: 30700228
P-enhed: 1017525219

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2021 - 30. september 2022 for E 45 ERHVERVSUDLEJNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 22/03/2023

Direktion

Morten Kristoffer Larsen

Bestyrelse

Chris Kristoffer Hansen

Morten Kristoffer Larsen

Eva Ilse Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i E 45 ERHVERVSUDLEJNING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E 45 ERHVERVSUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugere 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.

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.

Horsens, den 22/03/2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30700228
Aslak Arved Lyster Linde, mne31413
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er handel og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat levede op til forventningerne og anses af selskabets ledelse som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Anvendelse af årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelser

- Omsætningen vises af hensyn til særlige konkurrencemæssige forhold ikke, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, stk. 1

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af huslejeindtægter m.m., direkte omkostninger vedr. nettoomsætningen samt andre eksterne omkostninger.

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 ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedr. udlejningsejendomme, tab på debitorer, administration og husleje.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver samt avance og tab ved løbende udskiftning af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt låneomkostninger.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Såfremt materielle anlægsaktiver har en højere værdi end kostpris med fradrag af afskrivninger, opskrives til denne højere værdi. Opskrivningen med fradrag af udskudt skat henlægges til "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen.

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

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi samt med tillæg af opskrivning, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10 - 40 år
Kontorinventar og andet driftsmateriel	5 år

Der afskrives ikke på grunde.

Bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og nedskrivninger heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Ledelsen fastsætter værdien ud fra en afkastbaseret model.

Dagsværdien af grunde og bygninger opgøres ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdien, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. De centrale forudsætninger fremgår af noterne til årsregnskabet.

Forudsætningerne for værdiansættelsen af kontor- og lagerarealer er ud fra forventede markedspriser og et realistisk afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Øvrige omkostninger er fastsat ud fra historiske omkostninger og et skøn over tomgangsleje.

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivning af materielle anlægsaktiver i forhold til kostprisen efter fradrag af udskudt skat. Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

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 er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		8.614.001	8.120.245
Personaleomkostninger	1	-538.866	-424.808
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-6.335.500	-5.999.733
Resultat af ordinær primær drift		1.739.635	1.695.704
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	38.000
Andre finansielle indtægter		7.346	32.271
Øvrige finansielle omkostninger		-52.622	-75.448
Ordinært resultat før skat		1.694.359	1.690.527
Skat af årets resultat	3	-286.173	-305.807
Årets resultat		1.408.186	1.384.720
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.408.186	1.384.720
I alt		1.408.186	1.384.720

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		106.080.733	110.977.373
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.494.692	1.147.053
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	3.355.728
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		2.140.496	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	109.715.921	115.480.154
Anlægsaktiver i alt		107.575.425	115.480.154
Varebeholdninger i alt		347.183	347.183
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		123.151	604.130
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.657.984	2.351.706
Andre tilgodehavender		0	4.300
Tilgodehavender i alt		12.921.631	2.960.136
Likvide beholdninger		1.647.449	112.570
Omsætningsaktiver i alt		14.916.263	3.419.889
AKTIVER I ALT		122.491.688	118.900.043

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Registreret kapital mv.		4.501.000	4.501.000
Reserve for opskrivninger		22.752.512	25.716.512
Overført resultat		57.247.432	52.875.246
Egenkapital i alt		84.500.944	83.092.758
Hensættelse til udskudt skat	5	9.817.000	10.522.000
Hensatte forpligtelser i alt		9.817.000	10.522.000
Gæld til realkreditinstitutter		15.309.327	18.263.482
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	15.309.327	18.263.482
Gæld til realkreditinstitutter		3.004.285	3.013.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.704.417	941.421
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.610.651	0
Skyldig selskabsskat		1.852.980	1.593.594
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.692.084	1.472.910
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.864.417	7.021.803
Gældsforpligtelser i alt		28.173.744	25.285.285
PASSIVER I ALT		122.491.688	118.900.043

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Registreret kapital	Reserve for mv. opskrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	4.501.000	25.716.512	52.875.246	83.092.758
Årets resultat	0	0	1.408.186	1.408.186
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-2.964.000	2.964.000	0
Egenkapital, ultimo	4.501.000	22.752.512	57.247.432	84.500.944

Indskudskapitalen består af 4.501 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Løn og gager	530.635	417.657
Andre omkostninger til social sikring	8.231	7.151
	538.866	424.808

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Bygninger	6.096.639	5.891.342
Kontorinventar og andet driftsmateriel	238.861	108.391
	6.335.500	5.999.733

3. Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	991.173	861.807
Ændring af udskudt skat	-705.000	-556.000
	286.173	305.807

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Ejendom under opførelse kr.	Kontorinventar og andet driftsmateriel kr.
Kostpris primo	106.245.250	3.355.728	4.500.718
Korrektion primo	0	-3.355.728	0
Tilgang	1.200.000	0	586.500
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	107.445.250	0	5.087.218
Opskrivninger primo	81.169.887	0	0
Årets regulering	0	0	0
Opskrivninger ultimo	81.169.887	0	0
Af- og nedskrivning primo	76.437.764	0	3.353.665
Årets afskrivning	6.096.640	0	238.861
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	82.534.404	0	3.592.526
Regnskabsmæssig værdi ultimo	106.080.733	0	1.494.692

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi eksklusiv opskrivninger udgør TDKK 76.911.

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen

Ejendommene er beliggende i første række til motorvejen E 45 i Hedensted. Ejendommene er beliggende på Helge Nielsens Allé og Lundagervej og indeholder ca. 30.000 m² kontor og lager. Afkastkravet er markedskonform.

5. Hensættelse til udskudt skat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Materielle anlægsaktiver	-8.347.375	-7.790.000
Opskrivning ejendomme	17.857.375	17.857.000
Tilgodehavender	-22.000	-22.000
Prioritetsgæld	329.000	477.000
	9.817.000	10.522.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	18.313.612	3.004.285	15.309.327	3.692.333
	18.313.612	3.004.285	15.309.327	3.692.233

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Euro Steel 1988 ApS).

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter TDKK 18.619, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 80.583.

9. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskab for Euro Steel 1988 ApS, 8722 Hedensted.

10. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Grunde og bygninger kr.
Dagsværdi, ultimo	106.080.733
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-6.096.640
Dagsværdiniveau	3

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021/22 1
------------------------------	---------------------