

EJENDOMSELSKABET EJ APS
MÅGÅRDSVEJ 15, 8850 BJERRINGBRO
ÅRSRAPPORT
1. NOVEMBER 2022 - 31. OKTOBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. februar 2024

Jens Birk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet EJ ApS
	Mågårdsvej 15
	8850 Bjerringbro
	CVR-nr.: 41 30 00 78
	Stiftet: 17. april 2020
	Kommune: Viborg
	Regnskabsår: 1. november 2022 - 31. oktober 2023
Direktion	Jens Birk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Tingvej 11, 1. sal
	8800 Viborg
Pengeinstitut	Sydbank
	Kirkegade 1
	8900 Randers
Advokat	DAHL Advokatpartnerselskab
	Lundborgvej 18
	8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 for Ejendomsselskabet EJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 22. februar 2024

Direktion:

Jens Birk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet EJ ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet EJ ApS for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Viborg, den 22. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31428

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende, men kan bl.a. henføres til, at der fortsat mangler udlejning af lokaler/ejendom samt et tab vedr. salg af en ejendom.

Selskabet egenkapital udgør 428 tkr. pr. 31. oktober 2023 efter at moderselskabet har ydet et koncerntilskud på 1.000 tkr.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets moderselskab om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. OKTOBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		21.781	-136.132
Personaleomkostninger.....	1	-734.977	-163.744
Af- og nedskrivninger.....		-234.352	-275.509
Andre driftsomkostninger.....	2	-373.962	0
DRIFTSRESULTAT		-1.321.510	-575.385
Andre finansielle omkostninger.....	3	-259.856	-334.763
RESULTAT FØR SKAT		-1.581.366	-910.148
Skat af årets resultat.....	4	28.252	0
ÅRETS RESULTAT		-1.553.114	-910.148
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.553.114	-910.148
I ALT		-1.553.114	-910.148

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		4.041.862	6.146.379
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		665.212	735.688
Materielle anlægsaktiver.....	5	4.707.074	6.882.067
ANLÆGSAKTIVER.....		4.707.074	6.882.067
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		238.000	182.762
Varebeholdninger.....		238.000	182.762
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.500	17.847
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.437	3.437
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		28.252	0
Tilgodehavender.....		39.189	21.284
Likvide beholdninger.....		709.655	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		986.844	204.046
AKTIVER.....		5.693.918	7.086.113
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		387.562	940.675
EGENKAPITAL.....		427.562	980.675
Gæld til pengeinstitutter.....		0	18.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		78.966	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.062.657	5.990.046
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.485	2.485
Anden gæld.....		122.248	79.072
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.266.356	6.105.438
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.266.356	6.105.438
PASSIVER.....		5.693.918	7.086.113
Eventualposter mv.	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2022.....	40.000	940.676	980.676
Forslag til resultatdisponering.....		-1.553.114	-1.553.114
Transaktioner med ejere			
Andre reguleringer.....		1.000.000	1.000.000
Egenkapital 31. oktober 2023.....	40.000	387.562	427.562

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	730.921	161.930	
Pensioner	3.976	1.704	
Andre personaleomkostninger	80	110	
	734.977	163.744	
Særlige poster			2
Selskabet har i regnskabsåret 2022/23 realiseret et tab ved salg af én ejendom på 374 tkr.			
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	237.251	251.855	
Finansielle omkostninger i øvrigt	22.605	82.908	
	259.856	334.763	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-28.252	0	
	-28.252	0	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. november 2022	6.345.941	899.713	
Tilgang	0	24.500	
Afgang	-1.992.400	0	
Kostpris 31. oktober 2023	4.353.541	924.213	
Af- og nedskrivninger 1. november 2022	199.562	164.025	
Årets afskrivninger	112.117	94.976	
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2023	311.679	259.001	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2023	4.041.862	665.212	
Eventualposter mv.			6
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J. BIRK INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			

NOTER**Note****Forudsætninger for fortsat drift****7**

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets moderselskab om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet EJ ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder lønrefusion.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posterings direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	0-30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0-12 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.