# Ebdrup Ejendomme ApS

Tjørnealle 2, 9530 Støvring
CVR-nr. 31 17 58 01

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. juni 2025

_____
Jimmy Ebdrup Jensen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
**www.bdo.dk**

# Indholdsfortegnelse


**Selskabsoplysninger**
Selskabsoplysninger 3

**Erklæringer**
Ledelsespåtegning 4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

**Ledelsesberetning**
Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
Resultatopgørelse 7
Balance 8-9
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11-12
Anvendt regnskabspraksis 13-15


BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | Ebdrup Ejendomme ApS<br>Tjørnealle 2<br>9530 Støvring | |
| | CVR-nr.: | 31 17 58 01 |
| | Stiftet: | 1. januar 2008 |
| | Kommune: | Rebild |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Direktion** | Jimmy Ebdrup Jensen | |
| **Revisor** | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Torvet 10<br>9700 Brønderslev | |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ebdrup Ejendomme 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 27. juni 2025

Direktion:

_____

Jimmy Ebdrup Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Til kapitalejeren i Ebdrup Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ebdrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Brønderslev, den 27. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

# Ledelsesberetning

**Væsentligste aktiviteter**
Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe og udleje fast ejendom samt investering i kapitalandele og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **709.407** | **251.881** |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -99.840 | -97.016 |
| **Driftsresultat** | | **609.567** | **154.865** |
| Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser | | 602.717 | 849.102 |
| Andre finansielle indtægter | | 195.727 | 174.899 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -457.533 | -400.453 |
| **Resultat før skat** | | **950.478** | **778.413** |
| Skat af årets resultat | 1 | -102.604 | 6.795 |
| **Årets resultat** | | **847.874** | **785.208** |

## Forslag til resultatdisponering

| | | |
|---|---|---|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 135.000 | 0 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 602.717 | 849.102 |
| Overført resultat | 110.157 | -63.894 |
| **I alt** | **847.874** | **785.208** |

# Balance 31. december

## Aktiver

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Grunde og bygninger | | 7.956.794 | 6.752.843 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 2 | **7.956.794** | **6.752.843** |
| Kapitalandele i kapitalinteresser | | 8.427.472 | 7.824.755 |
| Lejedepositum og andre tilgodehavender | | 248.066 | 271.996 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | 3 | **8.675.538** | **8.096.751** |
| **Anlægsaktiver** | | **16.632.332** | **14.849.594** |
| Tilgodehavende hos kapitalinteresser | | 3.134.529 | 2.816.410 |
| Udskudte skatteaktiver | | 0 | 16.034 |
| Andre tilgodehavender | | 178.776 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 42.000 |
| **Tilgodehavender** | | **3.313.305** | **2.874.444** |
| **Omsætningsaktiver** | | **3.313.305** | **2.874.444** |
| **Aktiver** | | **19.945.637** | **17.724.038** |

# Balance 31. december

## Passiver

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 8.402.472 | 7.799.755 |
| Overført resultat | | 1.042.125 | 1.053.968 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 135.000 | 0 |
| **Egenkapital** | | **9.704.597** | **8.978.723** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 824.755 | 875.044 |
| Anden gæld | | 0 | 136.058 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 4 | **824.755** | **1.011.102** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 183.757 | 50.914 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 5.058.193 | 5.226.575 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 18.000 | 18.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 3.861.807 | 2.164.799 |
| Selskabsskat | | 62.570 | 0 |
| Anden gæld | | 136.058 | 213.025 |
| Deposita | | 95.900 | 60.900 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **9.416.285** | **7.734.213** |
| **Gældsforpligtelser** | | **10.241.040** | **8.745.315** |
| **Passiver** | | **19.945.637** | **17.724.038** |
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | 5 | | |
| **Medarbejderforhold** | 6 | | |

# Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 125.000 | 7.799.755 | 931.968 | 122.000 | 8.978.723 |
| Forslag til resultatdisponering | | 602.717 | 110.157 | 135.000 | 847.874 |
| **Transaktioner med ejere** | | | | | |
| Ordinært udbytte | | | | -122.000 | -122.000 |
| **Egenkapital 31. december 2024** | **125.000** | **8.402.472** | **1.042.125** | **135.000** | **9.704.597** |

# Noter

| | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|
| **1 \| Skat af årets resultat** | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 86.570 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 16.034 | -6.795 |
| | **102.604** | **-6.795** |

## 2 | Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2024 | 6.998.225 |
| Tilgang | 3.197.677 |
| Afgang | -1.893.886 |
| **Kostpris 31. december 2024** | **8.302.016** |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 | 245.382 |
| Årets afskrivninger | 99.840 |
| **Af- og nedskrivninger 31. december 2024** | **345.222** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **7.956.794** |

## 3 | Finansielle anlægsaktiver

| kr. | Kapitalandele i kapitalinteresser | Lejedepositum og andre tilgodehavender |
|---|---|---|
| Kostpris 1. januar 2024 | 25.000 | 271.996 |
| Afgang | 0 | -23.930 |
| **Kostpris 31. december 2024** | **25.000** | **248.066** |
| Værdireguleringer 1. januar 2024 | 7.799.755 | 0 |
| Årets resultat | 602.717 | 0 |
| **Værdireguleringer 31. december 2024** | **8.402.472** | **0** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **8.427.472** | **248.066** |

# Noter

## 4 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.008.512 | 183.757 | 614.794 | 925.958 |
| Anden gæld | 136.058 | 136.058 | 0 | 327.727 |
| | **1.144.570** | **319.815** | **614.794** | **1.253.685** |

## 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 875 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.419 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 5.058 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 2.500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.588 tkr.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **6 \| Medarbejderforhold** | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ebdrup Ejendomme ApS for 2024 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 ejendomme 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser
I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af kapitalinteresser overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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.

# Anvendt regnskabspraksis

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 | 20-40 år | 33 % |

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

# 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 diskonteringssats 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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.