



Godkendt revisionspartnerselskab
Sports Allé 5B, 3., 4300 Holbæk
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS

Bakkekammen 25

4300 Holbæk

CVR-nr. 17264230

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. juni 2024

Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter.....	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 13. juni 2024

Direktion

Marianne Berggreen
Jonstrup-Andersen
Direktør

Bestyrelse

Annie-Margrethe Billesbølle

Marianne Berggreen
Jonstrup-Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 opstilling 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.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Holbæk, den 13. juni 2024

Revision & Rådgivningsgruppen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Sune Bacher
Partner, registreret revisor
mne34094

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS Bakkekammen 25 4300 Holbæk
Telefon	59278280
CVR-nr.	17264230
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Annie-Margrethe Billesbølle Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen , Direktør
Direktion	Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5B, 3. sal 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom og værdipapirer eller hermed beslægtet virksomhed samt udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes for den periode, der vedrører regnskabsåret. Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter køb med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

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

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		711.328	685.244
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-97.194	-97.194
Driftsresultat		614.134	588.050
Andre finansielle indtægter		104	0
Finansielle omkostninger		-97.350	-88.259
Resultat før skat		516.888	499.791
Skat af årets resultat	1	-136.598	-131.890
Årets resultat		380.290	367.901
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	400.000
Overført resultat		180.290	-32.099
Resultatdisponering		380.290	367.901

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.437.165	4.534.359
Materielle anlægsaktiver		4.437.165	4.534.359
Anlægsaktiver		4.437.165	4.534.359
Andre tilgodehavender		0	36.004
Periodeafgrænsningsposter		11.537	10.193
Tilgodehavender		11.537	46.197
Likvide beholdninger		587.890	439.800
Omsætningsaktiver		599.427	485.997
Aktiver		5.036.592	5.020.356

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.789.180	1.608.888
Udbytte for regnskabsåret		200.000	400.000
Egenkapital		2.189.180	2.208.888
Gæld til realkreditinstitutter		2.139.690	2.296.242
Ansvarlig lånekapital		0	82.147
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.139.690	2.378.389
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		161.207	158.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	50.000
Gæld til kapitalinteresser		85.720	0
Selskabsskat		67.418	62.465
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		343.377	162.614
Kortfristede gældsforpligtelser		707.722	433.079
Gældsforpligtelser		2.847.412	2.811.468
Passiver		5.036.592	5.020.356
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2023	2022	
1. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	136.598	131.890	
	136.598	131.890	
2. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.139.690	161.207	1.522.556
	2.139.690	161.207	1.522.556

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der tinglyst ejerpantebrev med nom. DKK 325.000 i ejendommen beliggende Chr. F Jensens vej 2, 4450 Jyderup.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der tinglyst realkreditpantebrev med nom. TDKK 4.847 i ejendommene beliggende Chr. F Jensens vej 2, Drivsåttevej 19, 24 og 29, 4450 Jyderup.

Ejendommene er i årsrapporten indregnet til TDKK 3.321.

Sune Bacher

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sune Bacher
Registreret revisor
ID: 172d5781-3751-477f-8d65-eeba733dcec2
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 15:37:48
Underskrevet med MitID



Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen
Dirigent
ID: a4d6bb4e-24f5-4943-a680-7a3d07bc4d8c
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 20:56:38
Underskrevet med MitID



Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen
Direktør
ID: a4d6bb4e-24f5-4943-a680-7a3d07bc4d8c
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 20:56:38
Underskrevet med MitID



Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: a4d6bb4e-24f5-4943-a680-7a3d07bc4d8c
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 20:56:38
Underskrevet med MitID



Annie-Margrethe Billesbølle

Navnet returneret af dansk MitID var:
Annie-Margrethe Billesbølle
Bestyrelsesmedlem
ID: def77080-0a76-4296-a7f9-49076f5f7650
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 11:38:43
Underskrevet med MitID

