

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 ApS

A.P. Møllers Allé 37
2791 Dragør

CVR-nr. 27 50 87 66

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. juni 2024

Søren Bøgemose
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 13. juni 2024

Direktion

Søren Bøgemose

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. juni 2024

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
mne29381

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 ApS
A.P. Møllers Allé 37
2791 Dragør

CVR-nr.: 27 50 87 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Dragør

Direktion

Søren Bøgemose

Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2
1220 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, herunder med fast ejendom samt at besidde og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.804.216, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 9.737.190.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 12. januar 2004 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	32 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		2.937.098	2.321.257
Personaleomkostninger	1	-291.827	-4.181.328
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-221.307	-88.900
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.423.964	-1.948.971
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	4.161.799
Resultat før finansielle poster		2.423.964	2.212.828
Finansielle indtægter		18.761	3.713
Finansielle omkostninger		-61.371	-143.582
Resultat før skat		2.381.354	2.072.959
Skat af årets resultat	2	-577.138	-358.645
Årets resultat		1.804.216	1.714.314
 Resultatdisponering			
Overført resultat		1.804.216	1.714.314
		1.804.216	1.714.314

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.141.585	6.793.635
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.081.145</u>	<u>1.182.874</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>9.222.730</u>	<u>7.976.509</u>
Deposita		<u>2.302</u>	<u>2.302</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.302</u>	<u>2.302</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.225.032</u>	<u>7.978.811</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>427.252</u>	<u>374.620</u>
Varebeholdninger		<u>427.252</u>	<u>374.620</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	50.000
Andre tilgodehavender		946.569	711.358
Udskudt skatteaktiv		337.377	305.475
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.250</u>	<u>20.916</u>
Tilgodehavender		<u>1.300.196</u>	<u>1.087.749</u>
Likvide beholdninger		<u>1.382.077</u>	<u>155.200</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.109.525</u>	<u>1.617.569</u>
Aktiver i alt		<u>12.334.557</u>	<u>9.596.380</u>

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		750.000	750.000
Overført resultat		8.862.190	7.057.974
Egenkapital		9.737.190	7.932.974
Gæld til realkreditinstitutter		46.844	327.533
Modtagne forudbetalinger fra kunder		149.500	0
Deposita		657.375	505.875
Langfristede gældsforpligtelser	4	853.719	833.408
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	280.000	260.000
Kreditinstitutter		18.325	11.422
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		281.240	15.920
Selskabsskat		446.780	264.004
Anden gæld		713.303	274.652
Periodeafgrænsningsposter		4.000	4.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.743.648	829.998
Gældsforpligtelser i alt		2.597.367	1.663.406
Passiver i alt		12.334.557	9.596.380

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	750.000	7.057.974	7.932.974
Årets resultat	0	0	1.804.216	1.804.216
Egenkapital 31. december 2023	125.000	750.000	8.862.190	9.737.190

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	750.000	5.343.660	6.218.660
Årets resultat	0	0	1.714.314	1.714.314
Egenkapital 31. december 2022	125.000	750.000	7.057.974	7.932.974

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	286.092	4.147.749
Andre omkostninger til social sikring	561	604
Andre personaleomkostninger	<u>5.174</u>	<u>32.975</u>
	<u>291.827</u>	<u>4.181.328</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	560.780	326.004
Årets udskudte skat	-31.902	32.641
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>48.260</u>	<u>0</u>
	<u>577.138</u>	<u>358.645</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	7.504.835	1.182.874
Tilgang i årets løb	<u>1.467.529</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>8.972.364</u>	<u>1.182.874</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	711.201	0
Årets afskrivninger	<u>119.578</u>	<u>101.729</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>830.779</u>	<u>101.729</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>8.141.585</u>	<u>1.081.145</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	587.533	326.844	280.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	149.500	0	0
Deposita	505.875	657.375	0	0
	1.093.408	1.133.719	280.000	0

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.

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.”

Søren Bøgemose

Direktør

Serienummer: bgemose@gmail.com

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-20 14:42:01 UTC



Palle Mørch

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN, STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 32327249

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 363662e2-6b9b-43ca-a65b-b98621dd970c

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-20 14:54:34 UTC



Søren Bøgemose

Dirigent

Serienummer: bgemose@gmail.com

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-21 05:53:43 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**