

# EJENDOMMEN DOMMERVÆNGET ApS

Dommervænget 27, 4000 Roskilde

CVR-nr. 30 98 68 14

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023.

---

Ole Christian Priergaard Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EJENDOMMEN DOMMERVÆNGET ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 19. juni 2023

### Direktion

Ole Christian Priergaard Nielsen

### Bestyrelse

Ole Christian Priergaard Nielsen

Mette Nørgaard Wamsler-Jensen

Adam Bertelsen

Mette-Marie Orebo Holmström

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i EJENDOMMEN DOMMERVÆNGET ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMMEN DOMMERVÆNGET ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 opstillingen 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.

Kgs. Lyngby, den 19. juni 2023

### Ecomentor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm  
statsautoriseret revisor  
mne34367

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

EJENDOMMEN DOMMERVÆNGET ApS  
Dommervænget 27  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 30 98 68 14

Stiftet: 25. oktober 2007

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Ole Christian Priergaard Nielsen  
Mette Nørgaard Wamsler-Jensen  
Adam Bertelsen  
Mette-Marie Orebo Holmström

**Direktion**

Ole Christian Priergaard Nielsen

**Revisor**

Ecomentor Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje samt udleje ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 526.668 kr. mod 510.644 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 348.760 kr. mod 333.417 kr. sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>526.668</b>	<b>510.644</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-37.950	-35.950
<b>Driftsresultat</b>	<b>488.718</b>	<b>474.694</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-40.419	-42.024
<b>Resultat før skat</b>	<b>448.299</b>	<b>432.670</b>
4 Skat af årets resultat	-99.539	-99.253
<b>Årets resultat</b>	<b>348.760</b>	<b>333.417</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	235.600	228.800
Overføres til overført resultat	113.160	104.617
<b>Disponeret i alt</b>	<b>348.760</b>	<b>333.417</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	<u>6.849.193</u>	<u>6.887.143</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.849.193</u>	<u>6.887.143</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.849.193</u></b>	<b><u>6.887.143</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>25.120</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>25.120</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>372.620</u>	<u>495.418</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>397.740</u></b>	<b><u>495.418</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.246.933</u></b>	<b><u>7.382.561</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.073.733	3.960.572
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	235.600	228.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.434.333</u></b>	<b><u>4.314.372</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	341.388	349.737
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>341.388</u></b>	<b><u>349.737</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.036.593	2.235.315
	Deposita	162.000	162.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.198.593</u>	<u>2.397.315</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	199.732	201.049
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.999	15.000
	Selskabsskat	57.888	53.752
	Anden gæld	0	51.336
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>272.619</u>	<u>321.137</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.471.212</u></b>	<b><u>2.718.452</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.246.933</u></b>	<b><u>7.382.561</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	3.960.573	228.800	4.314.373
Udloddet udbytte	0	0	-228.800	-228.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	113.160	235.600	348.760
	<b>125.000</b>	<b>4.073.733</b>	<b>235.600</b>	<b>4.434.333</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	<u>37.950</u>	<u>35.950</u>
	<b><u>37.950</u></b>	<b><u>35.950</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>40.419</u>	<u>42.024</u>
	<b><u>40.419</u></b>	<b><u>42.024</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	107.888	103.752
Årets regulering af udskudt skat	-8.349	-7.909
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>3.410</u>
	<b><u>99.539</u></b>	<b><u>99.253</u></b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>7.390.125</u>	<u>7.390.125</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>7.390.125</u></b>	<b><u>7.390.125</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-502.982	-467.032
Årets afskrivninger	<u>-37.950</u>	<u>-35.950</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-540.932</u></b>	<b><u>-502.982</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>6.849.193</u></b>	<b><u>6.887.143</u></b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.236.325	199.732	2.036.593	0
Deposita	162.000	0	162.000	0
	<b>2.398.325</b>	<b>199.732</b>	<b>2.198.593</b>	<b>0</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.236.325:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 6.849.194.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 897, der giver pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af kr. 6.849.194.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EJENDOMMEN DOMMERVÆNGET ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, som udgør lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, i takt med de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. Gennemsnitlige antal beskæftigede beregnes efter ATP metoden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	
Restværdi: 50% - kr. 3.695.063		

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.