

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Ejendom Invest Syd A/S

Allégade 19, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 31 85 38 34

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2024.

---

Birgitte Olsson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendom Invest Syd A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. januar 2024

### Direktion

Michael Olsson

### Bestyrelse

Niels Henrik Hansen

René Andersen

Michael Olsson

Christian C. Lund Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til kapitalejerne i Ejendom Invest Syd A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendom Invest Syd A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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.

København, den 22. januar 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Carsten Mønster**

statsautoriseret revisor  
mne18499

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendom Invest Syd A/S Allégade 19 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 31 85 38 34
	Stiftet: 19. november 2008
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Niels Henrik Hansen René Andersen Michael Olsson Christian C. Lund Nielsen
<b>Direktion</b>	Michael Olsson
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og drift af ejendommen, "Villas Floridas", Caja Rajada, hus nr. 26, Mallorca.

Driften af ejendommen varetages i henhold til særskilt aftale af Aktionærforeningen for "Villas Floridas", Caja Rajada, hus nr 26, Mallorca, som opkræver lejeindtægter og afholder samtlige udgifter ved ejendommens drift.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 909 kr. mod 50 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -12.174 kr. mod -13.070 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 448.801 stk. a 0,11 kr., hvilket svarer til 15,78 % af virksomhedskapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendom Invest Syd A/S 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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. 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 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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	60 år	80 %

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>909</b>	<b>50</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.083	-13.083
<b>Driftsresultat</b>	<b>-12.174</b>	<b>-13.033</b>
Øvrige finansielle omkostninger	0	-37
<b>Resultat før skat</b>	<b>-12.174</b>	<b>-13.070</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-12.174</b>	<b>-13.070</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-12.174	-13.070
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-12.174</b>	<b>-13.070</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	<u>3.728.574</u>	<u>3.741.657</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.728.574</u>	<u>3.741.657</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.728.574</u></b>	<b><u>3.741.657</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.392</u>	<u>3.483</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.892</u></b>	<b><u>10.983</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.740.466</u></b>	<b><u>3.752.640</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.844.877	2.844.877
Overkurs ved emission	1.387.974	1.387.974
Overført resultat	-499.885	-487.711
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.732.966</b>	<b>3.745.140</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	7.500	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.500	7.500
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.500</b>	<b>7.500</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.740.466</b>	<b>3.752.640</b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	2.844.877	1.387.974	-474.641	3.758.210
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-13.070</u>	<u>-13.070</u>
Egenkapital 1. januar 2023	2.844.877	1.387.974	-487.711	3.745.140
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-12.174</u>	<u>-12.174</u>
	<u><b>2.844.877</b></u>	<u><b>1.387.974</b></u>	<u><b>-499.885</b></u>	<u><b>3.732.966</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>3.924.819</u>	<u>3.924.819</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>3.924.819</u></b>	<b><u>3.924.819</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-183.162	-170.079
Årets af-/nedskrivninger	<u>-13.083</u>	<u>-13.083</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-196.245</u></b>	<b><u>-183.162</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>3.728.574</u></b>	<b><u>3.741.657</u></b>
<b>2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Forbud mod at selskabet foretager pantsætning af ejendommen, er indeholdt i selskabets vedtægter.		

# 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.”

## Niels Henrik Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 205a3b2e-3b14-430b-815c-72c7de0e3839

IP: 87.62.xxx.xxx

2024-03-12 08:20:55 UTC



## Christian Cornelius Lund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4e7c02f8-8502-4e72-8191-27b5a2f7772c

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-03-12 09:04:55 UTC



## René Willum Schwartz Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 57287b0b-f268-40ed-b2c7-f6c12aecd417

IP: 188.181.xxx.xxx

2024-03-12 09:32:53 UTC



## Michael Nils Roebers Olsson

Direktør

Serienummer: 47bd9c05-0776-4bc1-92b4-09b695c500dc

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-03-13 17:26:28 UTC



## Michael Nils Roebers Olsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 47bd9c05-0776-4bc1-92b4-09b695c500dc

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-03-13 17:26:28 UTC



## Carsten Mønster

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: f8aa7958-78b4-4146-92fd-ea8310deea27

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-03-14 07:22:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: UTE55-58GEEF-SUKIU-CP87I-TEVQP-GGPEE

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**



# 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.”

**Birgitte Roebers Olsson**

Dirigent

Serienummer: dc27ef89-1d98-4672-b5a0-dd3f3aaa60bb

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-03-14 08:01:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: UTE55-58GEEF-SUKIU-CP87I-TEVQP-GGPEE

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**