

Ejendomme.dk ApS

CVR nr.: 34091846

Dronning Olgas Vej 43A
2000 Frederiksberg

Årsrapport 2021/22 (11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 23. januar 2023

Dirigent
Kaspar Kristoffersen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning 1

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 2

Ledelsesberetning 3

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 4

Resultatopgørelse 7

Balance 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Ejendomme.dk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. januar 2023

I direktionen:

Kaspar Kristoffersen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomme.dk ApS Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
	CVR nr.	34091846
	Stiftet:	23. december 2011
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Kaspar Kristoffersen	
Pengeinstitut	Sydbank	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er som forventet.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er i året ændret regnskabspraksis på grunde og bygninger, hvor posten hidtil er indregnet til kostpris er regnskabspraksis ændret til dagsværdi. Ændringen er indregnet primo med en forøgelse af egenkapitalen med tkr. 214 og primo grunde og bygninger tkr. 285 samt udskudt skatteaktiver formindsket med tkr. 71

Den anvendte regnskabspraksis er udover ovenstående uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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 kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnet på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse oms grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	1	284.139	201.298
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	600.000	2.584.295
Afskrivninger	3	0	0
Driftsresultat		884.139	2.785.593
Finansielle omkostninger	4	-68.556	-44.269
Ordinært resultat før skat		815.583	2.741.324
Skat af årets resultat	5	-178.950	-603.085
Årets resultat		636.633	2.138.239
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		636.633	2.138.239
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		636.633	2.138.239

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2022	2021
Grunde og bygninger		5.100.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver	6	5.100.000	4.500.000
Anlægsaktiver		5.100.000	4.500.000
Debitorer		5.699	109.986
Andre tilgodehavender		3.882	4.822
Udskudt skatteaktiv	8	0	0
Tilgodehavender		9.581	114.808
Likvide beholdninger		202.761	141.631
Omsætningsaktiver		212.342	256.439
Aktiver i alt		5.312.342	4.756.439

Balance 30. september

Passiver

	Note	2022	2021
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.459.151	822.518
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital		1.539.151	902.518
Hensættelse til udskudt skat	8	700.545	568.545
Hensatte forpligtelser		700.545	568.545
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.376.266	2.479.982
Deposita		94.000	94.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		341.871	460.356
Langfristede gældsforpligtelser		2.812.137	3.034.338
Kortfristet del af langfristet gæld	9	137.200	172.000
Skyldig selskabsskat	7	78.490	46.328
Anden gæld		44.819	32.710
Kortfristede gældsforpligtelser		260.509	251.038
Gældsforpligtelser		3.072.646	3.285.376
Passiver i alt		5.312.342	4.756.439
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	80.000	822.518	0	902.518
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	636.633	0	636.633
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0
Egenkapital ultimo	80.000	1.459.151	0	1.539.151

Aktiekapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 80 stk. á nom. 1.000 kr.

Selskabsskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Der har været 1 beskæftigede i året.		
3 Afskrivninger		
Bygninger og grunde	0	-2.584.295
	<u>0</u>	<u>-2.584.295</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	37.092	13.469
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	33.551	20.633
Renteomkostninger til pengeinstitutter	0	6.757
Renter af skat	-2.087	3.410
	<u>68.556</u>	<u>44.269</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	46.950	34.540
Årets regulering af udskudt skat	132.000	568.545
	<u>178.950</u>	<u>603.085</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.915.705	1.915.705
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.915.705</u>	<u>1.915.705</u>
Værdireguleringer primo	2.584.295	-323.747
Regulering primo	0	323.747
Årets værdireguleringer	600.000	2.584.295
Værdireguleringer ultimo	<u>3.184.295</u>	<u>2.584.295</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.100.000</u>	<u>4.500.000</u>

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et fast afkastkrav på 5,75%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,25%</u> kr.
Afkastprocent	5,50%	5,75%	6,00%
Dagsværdi	<u>5.400.000</u>	<u>5.100.000</u>	<u>4.900.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>300.000</u>	<u>0</u>	<u>-200.000</u>
		<u>2022</u>	<u>2021</u>
7 Skyldig selskabsskat			
Selskabsskat primo		46.328	20.353
Årets beregnede skat		46.950	34.540
Betalt i året		<u>-14.788</u>	<u>-8.565</u>
		<u>78.490</u>	<u>46.328</u>
8 Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat primo		568.545	-71.224
Regulering primo		0	71.224
Regulering af udskudt skat i året		<u>132.000</u>	<u>568.545</u>
		<u>700.545</u>	<u>568.545</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser			
Afdrag der forfalder senere end 5 år		1.827.466	1.791.982
Afdrag der forfalder om 1-4 år		<u>548.800</u>	<u>688.000</u>
Langfristet del		2.376.266	2.479.982
Afdrag der forfalder inden for 1 år		<u>137.200</u>	<u>172.000</u>
		<u>2.513.466</u>	<u>2.651.982</u>

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Totalkredit 2.513 tkr. er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 5.100 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Direktør

ID: 33905260-a4bd-4bfa-9b65-0df4c6e0db1e

Tidspunkt for underskrift: 23-01-2023 kl.: 17:24:45

Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Dirigent

ID: 33905260-a4bd-4bfa-9b65-0df4c6e0db1e

Tidspunkt for underskrift: 23-01-2023 kl.: 17:24:45

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8ee038hRkSP2.49220234

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.