

# Ejendomme.dk ApS

CVR nr.: 34091846

Dronning Olgas Vej 43A  
2000 Frederiksberg

## Årsrapport 2022/23 (12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 23. januar 2024

---

Dirigent  
Kaspar Kristoffersen

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledelsespåtegning 1

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 2

Ledelsesberetning 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 4

Balance 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter 8

Anvendt regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. januar 2024

I direktionen:

Kaspar Kristoffersen

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomme.dk ApS Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
	CVR nr.	34091846
	Stiftet:	23. december 2011
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Kaspar Kristoffersen	
<b>Pengeinstitut</b>	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.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>330.342</b>	<b>284.139</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	315.000	600.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>645.342</b>	<b>884.139</b>
Finansielle omkostninger	3	-78.546	-68.556
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>566.796</b>	<b>815.583</b>
Skat af årets resultat	4	-121.594	-178.950
<b>Årets resultat</b>		<b>445.202</b>	<b>636.633</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		445.202	636.633
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>445.202</b>	<b>636.633</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Grunde og bygninger		5.415.000	5.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.415.000</b>	<b>5.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.415.000</b>	<b>5.100.000</b>
Debitorer		0	5.699
Andre tilgodehavender		3.881	3.882
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.881</b>	<b>9.581</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>123.504</b>	<b>202.761</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>127.385</b>	<b>212.342</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.542.385</b>	<b>5.312.342</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.904.353	1.459.151
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.984.353</u></b>	<b><u>1.539.151</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>769.845</u>	<u>700.545</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>769.845</u></b>	<b><u>700.545</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.236.632	2.376.266
Deposita		94.000	94.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		<u>192.961</u>	<u>341.871</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.523.593</u></b>	<b><u>2.812.137</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	8	138.400	137.200
Skyldig selskabsskat	6	102.350	78.490
Anden gæld		<u>23.844</u>	<u>44.819</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>264.594</u></b>	<b><u>260.509</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.788.187</u></b>	<b><u>3.072.646</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.542.385</u></b>	<b><u>5.312.342</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



# Egenkapitalopgørelse

## Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	80.000	1.459.151	0	1.539.151
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	445.202	0	445.202
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>1.904.353</b>	<b>0</b>	<b>1.984.353</b>

## 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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har været 1 beskæftigede i året.		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	46.757	37.092
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	31.764	33.551
Renteomkostninger til pengeinstitutter	0	0
Renter af skat	25	-2.087
	<u>78.546</u>	<u>68.556</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	55.400	46.950
Regulering skat tidligere år	-3.106	0
Årets regulering af udskudt skat	69.300	132.000
	<u>121.594</u>	<u>178.950</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
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	3.184.295	2.584.295
Regulering primo	0	0
Årets værdireguleringer	315.000	600.000
Værdireguleringer ultimo	<u>3.499.295</u>	<u>3.184.295</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>5.415.000</u>	<u>5.100.000</u>

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et fast afkastkrav på 6,00%. 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>6.000.000</u>	<u>5.700.000</u>	<u>5.500.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>300.000</u>	<u>0</u>	<u>-200.000</u>
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>6 Skyldig selskabsskat</b>			
Selskabsskat primo		78.490	46.328
Årets beregnede skat		55.400	46.950
Betalt i året		<u>-31.540</u>	<u>-14.788</u>
		<b><u>102.350</u></b>	<b><u>78.490</u></b>
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Udskudt skat primo		700.545	568.545
Regulering primo		0	0
Regulering af udskudt skat i året		<u>69.300</u>	<u>132.000</u>
		<b><u>769.845</u></b>	<b><u>700.545</u></b>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Afdrag der forfalder senere end 5 år		1.683.032	1.827.466
Afdrag der forfalder om 1-4 år		<u>553.600</u>	<u>548.800</u>
Langfristet del		2.236.632	2.376.266
Afdrag der forfalder inden for 1 år		<u>138.400</u>	<u>137.200</u>
		<b><u>2.375.032</u></b>	<b><u>2.513.466</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

Til sikkerhed for gæld til Totalkredit 2.513 tkr. er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 5.415 tkr.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er 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 finansiel 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 nominal 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 nominal værdi.

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: 26-01-2024 kl.: 08:38:22

Underskrevet med MitID



## Kaspar Kristoffersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2024 kl.: 08:38:22

Underskrevet med MitID



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 876a81N|kzH251521983