

# Ejendomme.dk ApS

CVR nr.: 34091846

Dronning Olgas Vej 43A  
2000 Frederiksberg

## Årsrapport 2019/20 (9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 5. februar 2021

---

Dirigent  
Carsten Ågård

# 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 2020 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 2020 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. februar 2021

I direktionen:

Carsten Ågård

# 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 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Carsten Ågård	
<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.

# 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 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

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

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:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### 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.



## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>115.633</b>	<b>99.391</b>
Afskrivninger	3	-38.314	-38.314
<b>Driftsresultat</b>		<b>77.319</b>	<b>61.077</b>
Finansielle omkostninger	4	-46.712	-51.809
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>30.607</b>	<b>9.268</b>
Skat af årets resultat	5	-6.731	-2.021
<b>Årets resultat</b>		<b>23.876</b>	<b>7.247</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		23.876	7.247
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>23.876</b>	<b>7.247</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Grunde og bygninger		1.591.958	1.630.272
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>1.591.958</b>	<b>1.630.272</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.591.958</b>	<b>1.630.272</b>
Debitorer		5.609	0
Andre tilgodehavender		3.881	0
Udskudt skatteaktiv		71.224	62.795
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.714</b>	<b>62.795</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.991</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>94.705</b>	<b>62.795</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.686.663</b>	<b>1.693.067</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		111.785	87.909
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>191.785</u></b>	<b><u>167.909</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	853.916	940.406
Deposita		94.000	94.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		334.610	290.458
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.282.526</u></b>	<b><u>1.324.864</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	9	80.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.000	60.000
Gæld til pengeinstitutter		0	18.754
Skyldig selskabsskat	7	20.353	21.720
Anden gæld		36.999	19.820
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>212.352</u></b>	<b><u>200.294</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.494.878</u></b>	<b><u>1.525.158</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.686.663</u></b>	<b><u>1.693.067</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse

## Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	80.000	87.909	0	167.909
Forslag til resultatdisponering	0	23.876	0	23.876
Betalt udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>111.785</b>	<b>0</b>	<b>191.785</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>2020</u>	<u>2019</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 Afskrivninger</b>		
Bygninger og grunde	38.314	38.314
	<u>38.314</u>	<u>38.314</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	20.136	20.592
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	10.753	11.657
Renteomkostninger til pengeinstitutter	15.770	19.434
Renter af skat	53	126
	<u>46.712</u>	<u>51.809</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.160	10.450
Årets regulering af udskudt skat	-8.429	-8.429
	<u>6.731</u>	<u>2.021</u>
<b>6 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>
Afskrivninger primo	285.433	247.119
Årets afskrivninger	38.314	38.314
Afskrivninger ultimo	<u>323.747</u>	<u>285.433</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.591.958</u>	<u>1.630.272</u>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>7 Skyldig selskabsskat</b>		
Selskabsskat primo	21.720	15.270
Årets beregnede skat	15.160	10.450
Betalt i året	<u>-16.527</u>	<u>-4.000</u>
	<u><b>20.353</b></u>	<u><b>21.720</b></u>
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	-62.795	-54.366
Regulering af udskudt skat i året	<u>-8.429</u>	<u>-8.429</u>
	<u><b>-71.224</b></u>	<u><b>-62.795</b></u>
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	533.916	620.406
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>320.000</u>	<u>320.000</u>
Langfristet del	853.916	940.406
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u><b>933.916</b></u>	<u><b>1.020.406</b></u>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til SydBank 350 tkr. er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 1.592 tkr.

Til sikkerhed for gæld til DLR 691 tkr. er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 1.592 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.

## Carsten Ågård

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-178221687600

Tidspunkt for underskrift: 05-02-2021 kl.: 15:22:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Carsten Ågård

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-178221687600

Tidspunkt for underskrift: 05-02-2021 kl.: 15:22:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: fbfb57a0Ygg241630522

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).