

# EJENDOMME ApS

Marievej 7,  
2970 Hørsholm  
CVR-nr. 34613427

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juli 2024

---

Kaare Siesing  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## EJENDOMME ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMME ApS Marievej 7, 2970 Hørsholm
Telefon	22848006
E-mail	info@ejendomme.org
Hjemmeside	www.ejendomme.org
CVR-nr.	34613427
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Kaare Siesing
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm
CVR-nr.	39463113

**EJENDOMME ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2023 - 31. december 2023.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 1. juli 2024

**Direktion**

Kaare Siesing  
Direktør

**EJENDOMME ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i EJENDOMME ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 opstilling 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.

Hørsholm, den 1. juli 2024

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

mne31406

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i administration af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger samt tomgangslejemål. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,01%

Forudsætningerne vurderer ledelsen for realistiske, men forbundet med en vis usikkerhed.

En ændring på +0,25% i afkastkrav vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på t.kr. 290.

En ændring på -0,25% i afkastkrav vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på t.kr. 314.

En ændring på -2% i lejeindtægter vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på t.kr. 196.

En ændring på +2% lejeindtægter vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på t.kr. 196.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 209.162, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 7.344.529, og en egenkapital på kr. 4.547.313.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsejendomme

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 indregnes 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.



## **EJENDOMME ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Andre tilgodehavender**

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

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**EJENDOMME ApS****Resultatopgørelse**

	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>311.846</b>	<b>228.107</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>311.846</b>	<b>228.107</b>
Andre finansielle indtægter		310	0
Finansielle omkostninger		-43.859	-47.182
<b>Resultat før skat</b>		<b>268.297</b>	<b>180.925</b>
Skat af årets resultat	2	-59.135	-40.788
<b>Årets resultat</b>		<b>209.162</b>	<b>140.137</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		209.162	140.137
<b>Resultatdisponering</b>		<b>209.162</b>	<b>140.137</b>

EJENDOMME ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	7.200.000	7.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.607	95.291
Andre tilgodehavender		19.409	0
Tilgodehavende selskabsskat		6.984	19.332
Periodeafgrænsningsposter		6.600	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>129.600</b>	<b>114.623</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.929</b>	<b>2.405</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>144.529</b>	<b>117.028</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.344.529</b>	<b>7.317.028</b>

EJENDOMME ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.467.313	4.258.151
<b>Egenkapital</b>		<b>4.547.313</b>	<b>4.338.151</b>
Hensættelser til udskudt skat		908.032	875.913
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>908.032</b>	<b>875.913</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.389.301	1.537.383
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.389.301</b>	<b>1.537.383</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		148.080	147.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.533	88.498
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		151.442	261.713
Periodeafgrænsningsposter		80.828	68.307
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>499.883</b>	<b>565.581</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.889.184</b>	<b>2.102.964</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.344.529</b>	<b>7.317.028</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## EJENDOMME ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	4.258.151	4.338.151
Årets resultat	0	209.162	209.162
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>4.467.313</b>	<b>4.547.313</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	27.016	8.668
Regulering af udskudt skat	32.119	32.120
	<b>59.135</b>	<b>40.788</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.522.003	4.522.003
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.522.003</b>	<b>4.522.003</b>
Opskrivninger primo	2.877.939	2.877.939
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.877.939</b>	<b>2.877.939</b>
Af- og nedskrivninger primo	-199.942	-199.942
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-199.942</b>	<b>-199.942</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Følgende forudsætninger er anvendt ved værdiansættelsen:

- Afkast: 6,23%

- Vedligeholdelse: 65 pr. m<sup>2</sup>

- Lejeindtægter er ud fra eksisterende lejekontrakter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelsen af værdien.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.389.301	148.080	797.300
	<b>1.389.301</b>	<b>148.080</b>	<b>797.300</b>

## Noter

2023

2022

### 5. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger samt tomgangslejemål. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,23%

Forudsætningerne vurderer ledelsen for realistiske, men forbundet med en vis usikkerhed.

En ændring på +0,25% i afkastkrav vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på t.kr. 355.

En ændring på -0,25% i afkastkrav vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på t.kr. 355.

En ændring på -2% i lejeindtægter vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på t.kr. 200.

En ændring på +2% lejeindtægter vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på t.kr. 200.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt kr. 1.537.381 er givet pant i investeringsejendom til bogført værdi kr. 7.200.000.