

# Ejendomsadministration København ApS

*Gammel Kongevej 138 A, st. , 1850 Frederiksberg C*

**CVR-nummer: 34724016**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/01 2024

---

Dirigent  
*Mads Lutz Jørgensen*



## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

### **Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

---

**Selskabet**

Ejendomsadministration København ApS  
Gammel Kongevej 138 A, st.  
1850 Frederiksberg C

CVR-nr.: 34 72 40 16  
Stiftet: 16. oktober 2012  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Mads Lutz Jørgensen

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsadministration København ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 26. januar 2024

### Direktion

Mads Lutz Jørgensen



## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af bogføringsmæssig assistance.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

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

Årets resultat er tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsadministration København ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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 afskrivning på investeringsejendommene.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar 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 forskellige.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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/andre driftsomkostninger.

### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

### **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.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>98.647</b>	<b>-9.043</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.375	-1
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>92.272</b>	<b>-9.044</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	565.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>657.272</b>	<b>-9.044</b>
Andre finansielle omkostninger	-5.475	1.544
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>651.797</b>	<b>-7.500</b>
Skat af årets resultat	-143.396	2.785
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>508.401</b>	<b>-4.715</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	200.000
Overført resultat	508.401	-204.715
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>508.401</b>	<b>-4.715</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023 AKTIVER**

	2023 kr.	2022 kr.
1 Investeringsejendomme	6.496.081	5.120.643
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.825	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.514.906</b>	<b>5.120.643</b>
Udskudt skatteaktiv	0	31.064
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>31.064</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.514.906</b>	<b>5.151.707</b>
Andre tilgodehavender	19.502	19.500
<b>Tilgodehavender</b>	<b>19.502</b>	<b>19.500</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>79.412</b>	<b>324.059</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>98.914</b>	<b>343.559</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>6.613.820</b>	<b>5.495.266</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023 PASSIVER**

	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	0	1.257.000
Overført resultat	1.285.995	-202.866
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.365.995</b>	<b>1.134.134</b>
2 Hensættelse til udskudt skat	388.872	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>388.872</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital	4.787.353	4.100.000
Deposita	71.600	70.500
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.858.953</b>	<b>4.170.500</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	187.500
Anden gæld	0	60
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3.072
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>190.632</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>4.858.953</b>	<b>4.361.132</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.613.820</b>	<b>5.495.266</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Reserve for opskrivninger primo	1.257.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.257.000
Afgang i løbet af regnskabsåret	-1.257.000	0
<b>Reserve for opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.257.000</b>
Overført resultat, primo	-202.866	1.849
Årets resultat	508.401	-4.715
Foreslået udbytte	0	-200.000
Overførsel reserve for opskrivninger	980.460	0
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.285.995</b>	<b>-202.866</b>
Ekstraordinært udbytte	0	200.000
Udloddet udbytte	0	-200.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.365.995</b>	<b>1.134.134</b>

**NOTER**

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo	3.863.644	0
Tilgang i årets løb	810.437	25.200
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2023	4.674.081	25.200
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.257.000	0
Årets opskrivninger	565.000	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2023	1.822.000	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-6.375
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2023	0	-6.375
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>6.496.081</b>	<b>18.825</b>

Ejendommene er indregnet til dagsværd baseret på en afkastmodel.

**Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi**

Investeringsejendommene er en udlejningsejendom til beboelse, der værdiansættes baseret på udlejning som forventet i denne eller sammenlignelige ejendomme i nærområdet. Ejendommene er alle beliggende i eller omkring Nakskov.

Ejendommenes værdi beregnes på baggrund af afkastkrav ml. 7-10%, som vurderes rimeligt for området.

Der skønnes ikke at være væsentlig usikkerhed forbundet med ejendommen.

NOTER	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæs- sig værdi	Midlertidig forskel
<b>2 Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver	6.514.906	4.692.905	1.822.001
Omsætningsaktiver	98.914	98.914	0
Skattemæssige underskud	0	54.402	-54.402
Langfristede gældsforpligtelser	-4.858.953	-4.858.953	0
Kortfristede gældsforpligtelser	0	4	-4
	<b>1.754.867</b>	<b>-12.728</b>	<b>1.767.595</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<b>388.872</b>

	2023 kr.	2022 kr.	
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Ansvarlig lånekapital	4.100.000	4.787.353	0
Deposita	70.500	71.600	-71.600
	<b>4.170.500</b>	<b>4.858.953</b>	<b>-71.600</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke pantsat aktiver eller stillet anden form for sikkerhed.