

Eiddo ApS

Hestehaven 15

c/ o Kjartan Bruun Kristensen

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 35 89 40 98

Årsrapport for 2023

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
25. juni 2024

Kjartan Bruun Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Eiddo 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 25. juni 2024

Direktion

Kjartan Bruun Kristensen
direktør

Brian Kresten Brun Kristensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Eiddo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Eiddo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 25. juni 2024

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Steen Christensen
statsautoriseret revisor
mne16626

Selskabsoplysninger

Selskabet

Eiddo ApS
Hestehaven 15
c/o Kjartan Bruun Kristensen
2960 Rungsted Kyst

Telefon: 24822775

CVR-nr.: 35 89 40 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 12. september 2014

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Kjartan Bruun Kristensen, direktør
Brian Kresten Brun Kristensen, direktør

Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, udvikle og sælge ejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		143.606	132.674
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		143.606	132.674
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		36.275	-110.776
Resultat før finansielle poster		179.881	21.898
Finansielle indtægter		433	0
Finansielle omkostninger		-12.759	-11.492
Resultat før skat		167.555	10.406
Skat af årets resultat	3	-32.486	2.022
Årets resultat		135.069	12.428
Foreslået udbytte		122.000	117.800
Overført resultat		13.069	-105.372
		135.069	12.428

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	3.390.760	3.354.485
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		3.390.760	3.354.485
Anlægsaktiver i alt		3.390.760	3.354.485
Andre tilgodehavender		50	50
Periodeafgrænsningsposter		9.384	12.796
Tilgodehavender		9.434	12.846
Likvide beholdninger		103.371	138.006
Omsætningsaktiver i alt		112.805	150.852
Aktiver i alt		3.503.565	3.505.337

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		745.952	732.883
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
Egenkapital		967.952	950.683
Hensættelse til udskudt skat		110.106	107.276
Hensatte forpligtelser i alt		110.106	107.276
Gæld til realkreditinstitutter		2.320.000	2.320.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.320.000	2.320.000
Selskabsskat		1.656	17.500
Anden gæld		103.851	109.878
Kortfristede gældsforpligtelser		105.507	127.378
Gældsforpligtelser i alt		2.425.507	2.447.378
Passiver i alt		3.503.565	3.505.337

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	732.883	117.800	950.683
Betalt ordinært udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	13.069	122.000	135.069
Egenkapital 31. december 2023	100.000	745.952	122.000	967.952

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	838.255	114.400	1.052.655
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	-105.372	117.800	12.428
Egenkapital 31. december 2022	100.000	732.883	117.800	950.683

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eiddo ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af direkteomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter består af husleje indtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder ejendomsskat, omkostninger til el, vand og varme, samt materialer til brug for vedligeholdelse, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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 dagsværdi 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 ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter

	2023	2022	
	DKK	DKK	
2 Oplysning om dagsværdi			
Regulering investeringsejendomme			
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	3.354.485	0	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	36.275	-110.776	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	3.390.760	3.354.485	
3 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	29.656	27.500	
Årets udskudte skat	2.830	-29.522	
	32.486	-2.022	
4 Materielle anlægsaktiver			
	Investe- ringsejendom- me	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	2.959.340	33.513	2.992.853
Kostpris 31. december 2023	2.959.340	33.513	2.992.853
Opskrivninger 1. januar 2023	395.145	0	395.145
Årets opskrivninger	36.275	0	36.275
Opskrivninger 31. december 2023	431.420	0	431.420
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	33.513	33.513
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	33.513	33.513
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	3.390.760	0	3.390.760

Noter

Indvesteringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgøelse af dagsværdien pr. 31. december 2023. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på ca. 4,3%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommene med hhv. -208 t.kr. og +185 t.kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.320.000	2.320.000	0	2.200.000
	2.320.000	2.320.000	0	2.200.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.320, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 3.391.

Udover ovenstående er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kjartan Bruun Kristensen

Direktør

Serienummer: 00e37c37-c813-46e4-83af-ad5ad2b37c7e

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-25 10:30:02 UTC



Brian Kresten Brun Kristensen

Direktør

Serienummer: bb947cfe-ceaa-4d9f-b4ed-e93af02fb282

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-25 17:46:36 UTC



Peter Steen Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ee8bab3f-abcb-448a-be63-824d8b5e0690

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-06-26 02:20:52 UTC



Kjartan Bruun Kristensen

Dirigent

Serienummer: 00e37c37-c813-46e4-83af-ad5ad2b37c7e

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-26 06:44:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: M15KO-47DSG-7YMLI-PPSK6-PAUCH-PSEJI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**