

# Ejendomsselskabet 2900 ApS

Hjemstedsadresse: Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nummer 36 06 37 26

## Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2024

---

Jesper Balsløw  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet 2900 ApS Tingskiftevej 5 2900 Hellerup  Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Jesper Balsløw
Stiftelsesdato	11. august 2014
Regnskabsår	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje ejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Ejendoms-selskabet 2900 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. april 2024

Direktion

Jesper Balsløw

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet 2900 ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 2900 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Helsingør, den 25. april 2024  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
MNE31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 2900 ApS for 1. januar til 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv..

## 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 poster direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### 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.



## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under Skyldig selskabsskat eller Aktuelle skattetilgodehavender.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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%.

### Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttoresultat	1.071.193	982.490
1 Personaleomkostninger	171.000	156.000
Resultat af primær drift	900.193	826.490
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	3.142.163	1.439.492
Finansielle indtægter	188	0
Finansielle omkostninger	271.410	287.294
Resultat før skat	3.771.134	1.978.688
2 Skat af ordinært resultat	829.500	435.461
Årets resultat	2.941.634	1.543.227
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	2.941.634	1.543.227
Årets resultat, disponeret	2.941.634	1.543.227

## Balance 31. december

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3		
Investeringsejendomme	26.869.138	23.726.975
Materielle anlægsaktiver	26.869.138	23.726.975
Anlægsaktiver	26.869.138	23.726.975
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	12.843	0
Periodeafgrænsningsposter	0	5.004
Tilgodehavender	12.843	5.004
Likvide beholdninger	378.448	163.795
Omsætningsaktiver	391.291	168.799
Aktiver i alt	27.260.429	23.895.774

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	405.000	405.000
Overført resultat	10.922.809	7.981.175
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	11.327.809	8.386.175
Hensættelser til udskudt skat	3.061.000	2.368.000
Hensatte forpligtelser	3.061.000	2.368.000
4 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	9.602.513	10.108.831
Langfristet gæld	9.602.513	10.108.831
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	511.532	504.784
Gæld til kapitalinteresser	2.019.999	2.019.999
Skyldig selskabsskat	136.500	1.461
Anden gæld	552.568	498.893
Periodeafgrænsningsposter, passiver	48.508	7.631
Kortfristet gæld	3.269.107	3.032.768
Gæld i alt	12.871.620	13.141.599
Passiver i alt	27.260.429	23.895.774
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	6.437.948	0	6.837.948
Kapitalforhøjelse	5.000	0	0	5.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.543.227	0	1.543.227
Egenkapital 31. december 2022	405.000	7.981.175	0	8.386.175
Egenkapital 1. januar 2023	405.000	7.981.175	0	8.386.175
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.941.634	0	2.941.634
Egenkapital 31. december 2023	405.000	10.922.809	0	11.327.809

Selskabet har i regnskabsåret 2021 erhvervet egne kapitalandele, nom. 100.000, svarende til 25% af selskabskapitalen. Købesummen andrager kr. 1.006.250.

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	171.000
	171.000	156.000
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	1
	1	1
2	Selskabsskat	
	Aktuel skat af ordinært resultat	136.500
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	693.000
	829.500	434.000
3	Investeringsejendomme	
	Anskaffelsespris 1. januar	12.742.717
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	0
	Anskaffelsespris 31. december	12.742.717
	Værdireguleringer 1. januar	10.984.258
	Årets værdireguleringer	3.142.163
	Tilbageførte værdireguleringer	0
	Værdireguleringer 31. december	14.126.421
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.869.138
		23.726.975

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes afkastkrav er fastsat til 4% med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 3.142. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4 Langfristet gæld		
Forfald efter 5 år	7.487.079	8.021.304
Forfald 1-5 år	2.115.434	2.087.527
Forfald inden 1 år	511.532	504.784
	<u>10.114.045</u>	<u>10.613.615</u>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, i alt t.kr. 10.114, er givet pant i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 26.869