

# Ejendomsselskabet af 18. januar 2019 ApS

CVR nr.: 40189394

Mikkelborg Park 10, 3.tv  
2970 Hørsholm

## Årsrapport 2022 (4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 20. marts 2023

---

Dirigent  
Henrik Fich Mortensen

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet af 18. januar 2019 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. 31. december 2022 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskablovens betingelser for fritagelse for revision.

Hørsholm, den 20. marts 2023

I direktionen:

Henrik Fich Mortensen

Søren Egedal Carlsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 18. januar 2019 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 18. januar 2019 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnede som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 20. marts 2023  
**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**  
CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen  
registreret revisor  
MNE nr. 34513

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 18. januar 2019 ApS Mikkelborg Park 10, 3.tv 2970 Hørsholm
	CVR nr. 40189394
	Stiftet: 21. januar 2019
	Hjemsted: Hørsholm
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Henrik Fich Mortensen Søren Egedal Carlsen
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i samt drift og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>465.389</b>	<b>-6.956</b>
Afskrivninger		<u>-20.360</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>445.029</b>	<b>-6.956</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-207.606</u>	<u>-308</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>237.423</b>	<b>-7.264</b>
Skat af årets resultat		<u>-52.221</u>	<u>1.598</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>185.202</b>	<b>-5.666</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		185.202	-5.666
Udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>185.202</b>	<b>-5.666</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Grunde og bygninger	4	<u>11.631.649</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>11.631.649</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>11.631.649</b></u>	<u><b>0</b></u>
Udskudt skatteaktiv		0	4.803
Andre tilgodehavender		<u>462</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>462</b></u>	<u><b>4.803</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>635.453</b></u>	<u><b>33.016</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>635.915</b></u>	<u><b>37.819</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>12.267.564</b></u>	<u><b>37.819</b></u>

## Balance 31. december

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		168.171	-17.031
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>218.171</u></b>	<b><u>32.969</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		45.258	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>45.258</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til pengeinstitutter	6	7.031.069	0
Gæld til kapitalinteresser		4.109.288	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.140.357</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	299.723	0
Skyldig selskabsskat		2.160	0
Periodeafgrænsningsposter		15.500	0
Anden gæld		546.395	4.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>863.778</u></b>	<b><u>4.850</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.004.135</u></b>	<b><u>4.850</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.267.564</u></b>	<b><u>37.819</u></b>

# Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	109.289	0
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	55.397	0
Renteomkostninger til pengeinstitutter	23.388	308
Øvrige finansielle omkostninger	<u>19.532</u>	<u>0</u>
	<b><u>207.606</u></b>	<b><u>308</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	0	0
Årets tilgang	11.652.009	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>11.652.009</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer primo	0	0
Årets værdireguleringer	<u>20.360</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>20.360</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>11.631.649</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>5 Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo	50.000	50.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat primo	-17.031	-11.365
Forslag til årets resultatfordeling	<u>185.202</u>	<u>-5.666</u>
Overført resultat ultimo	<u>168.171</u>	<u>-17.031</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>218.171</b></u>	<u><b>32.969</b></u>

Selskabskapitalen består af 50 anpart à nominelt kr. 1.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag der forfalder senere end 5 år	5.713.529	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>1.317.540</u>	<u>950.288</u>
Langfristet del	7.031.069	950.288
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>299.723</u>	<u>0</u>
	<u><b>7.330.792</b></u>	<u><b>950.288</b></u>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.892 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.632 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank A/S er udstedt ejerpantebrev på tkr.1.150 med pant i grunde og bygninger.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

### 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

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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.

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

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 samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	75%

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 proventuet 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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.



## Henrik Fich Mortensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Fich Mortensen  
Direktør  
ID: 6e86d8e5-269f-46e9-b8e9-080a4af12e91  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 10:30:31  
Underskrevet med MitID



## Henrik Fich Mortensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Fich Mortensen  
Dirigent  
ID: 6e86d8e5-269f-46e9-b8e9-080a4af12e91  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 10:30:31  
Underskrevet med MitID



## Søren Egedal Carlsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Egedal Carlsen  
Direktør  
ID: 5ac8f945-e221-4b2d-b338-2a720c25c011  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 11:50:29  
Underskrevet med MitID



## Kaspar Kristoffersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Kaspar Ian Kristoffersen  
Revisor  
ID: 38987277  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 11:57:39  
Underskrevet med NemID

NEM ID